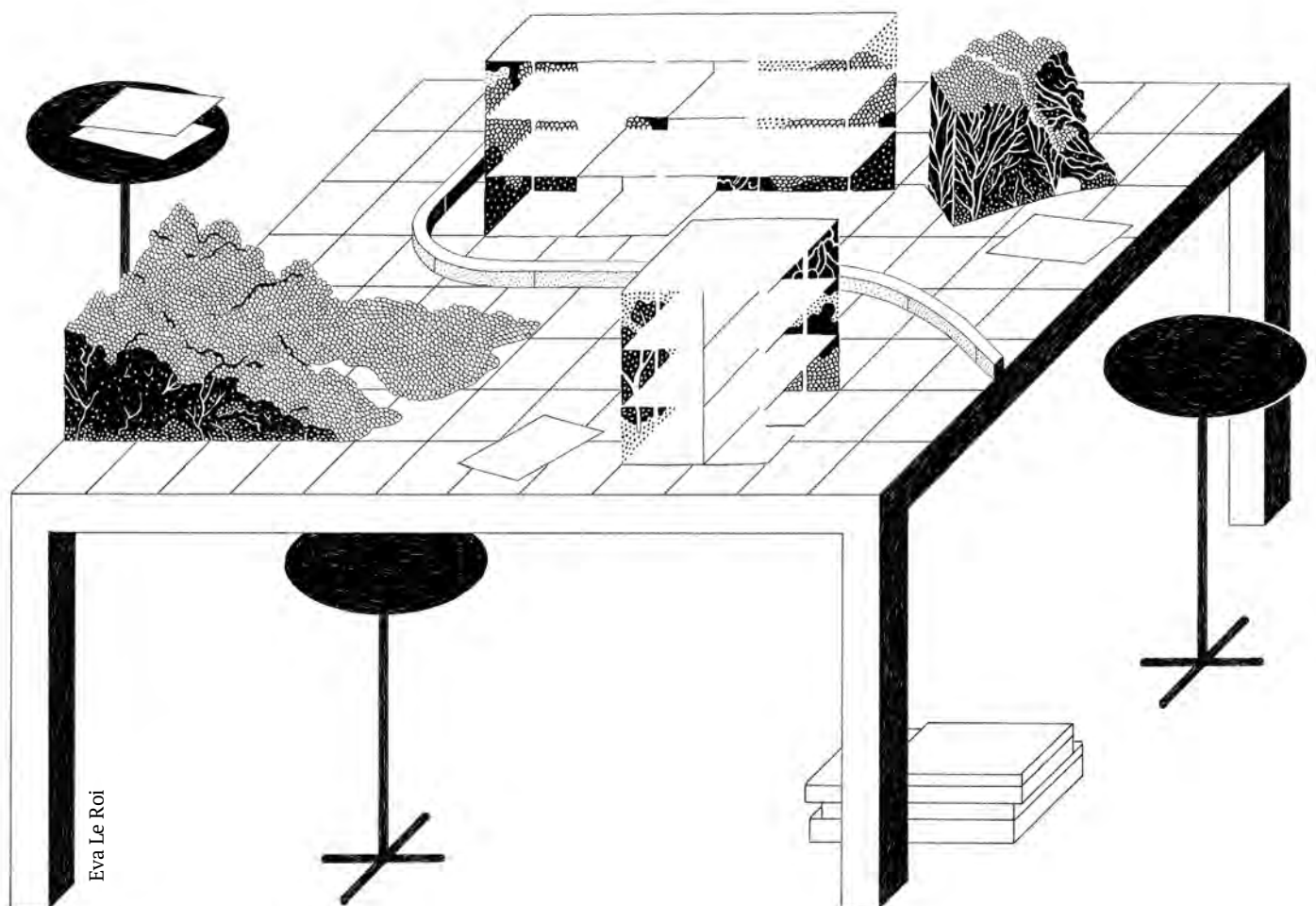


BWMSTR

SCAN

LEDE
EINDRAPPORT

DECEMBER 2019



POSAD MAXWAN
strategy x design

2UW
2DVW.EU

Deltares
3

GE
GENERATION
.ENERGY

VE-R

De Bouwmeester Scan is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen het Team Vlaams Bouwmeester, het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Stuurgroep Bouwmeester Scan

Leo van Broeck, Vlaams Bouwmeester
Frans Pauwels, Vlaamse Landmaatschappij
Tinne van Passel, Provincie Antwerpen
Ben de Bruyn, Provincie Antwerpen
Tom de Bruyn, Provincie Vlaams-Brabant
Jeroen Nachtergaele, Agentschap voor Natuur en Bos
Kathleen de Paepe, Departement Omgeving
Ilse van Roey, Departement Omgeving
Xavier Buijs, Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
Erik Grietens, Bond Beter Leefmilieu
Philippe van Wesenbeeck, Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen, Stad Gent
Tom Coppens, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen
Raf Ilbroeckx, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen

Coördinator Bouwmeester scan

Mario Deputter, Team Vlaams Bouwmeester

Grafisch Concept

www.gestalte.be

Tekening Bouwmeester Scan

www.eva-le-roi.com

Onderzoeksteam

PosadMaxwan: Han Dijk, Michiel Raats, Vincent Babeş, Cateau Albers, Yue Shen, Tomer Shachaf
www.posadmaxwan.nl

2DVW: Johan de Wachter, Rik de Vooght, Joris van Arkel
www.2dvw.eu

Deltares: Gerda Roeleveld
www.deltares.nl

Generation.Energy: Jet ten Voorde
www.generation.energy

ve-r: Berrie van Elderen
www.ve-r.nl

Fotografie

Onderzoeksteam tenzij anders vermeld



Vlaanderen
verbeelding werkt

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester

AGENTSCHAP
NATUUR & BOS

DEPARTEMENT
OMGEVING



**VERENIGING
VLAAMSE
PROVINCIES**



**VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ**

INHOUDSOPGAVE

LEESWIJZER	4
WOORD VOORAF	5
ONDERZOEKSMETHODOLOGIE	6

01. VERKENNING

1.1	Situering van de gemeente	10
1.2	Kencijfers	12
1.3	Ruimtelijke beschrijving	14

02. DIAGNOSE

	OVERZICHT	20
2.1	Mobiliteit	22
2.2	Bebouwde ruimte	
	2.2.1 Gezonde verstedelijking	28
	2.2.2 Wonen	32
2.3	Open ruimte	
	2.3.1 Water en natuur	44
	2.3.2 Productief landschap	50
2.4	Energie	56
2.5	Regelgeving & publiek ondernemerschap	62
	UITKOMST DIAGNOSE	66

03. AMBITIE

3.1	Ambities	70
3.2	Van ambities naar een transitieagenda	72

04. TRANSITIEAGENDA

	OVERZICHTSKAART	74
4.0	Fundamentals	76
4.1	Mobiliteit: efficiënte én gezonde mobiliteit tussen en in de kernen	80
4.2	Kernversterking: van verdere verlinting naar een duurzamere vorm van verstedelijking	84
4.3	Landschap: de landbouwer en hoevebewoner als actieve beheerders van de open ruimte	92
4.4	Publieke slagkracht	96
4.5	Aanbevelingen aan het adres van hogere overheden	100

05. BIJLAGEN

5.1	Methodologische nota Nightingale rose diagram en gemeentefiche	101
5.2	Methodologische nota GIS analyse	104
5.3	Bronnen	105

LEESWIJZER

Voor u ligt de eindrapportage van de Bouwmeester Scan voor de gemeente Lede. Deze rapportage is het resultaat van een ruimtelijk onderzoek, waarin zowel naar de bestaande als mogelijke toekomst van de gemeente is gekeken. Dit kenmerkt ook de opbouw van de rapportage. Na deze leeswijzer volgen een voorwoord van Vlaams Bouwmeester Leo Van Broeck en een beknopte uitleg over de onderzoeksmethodologie.

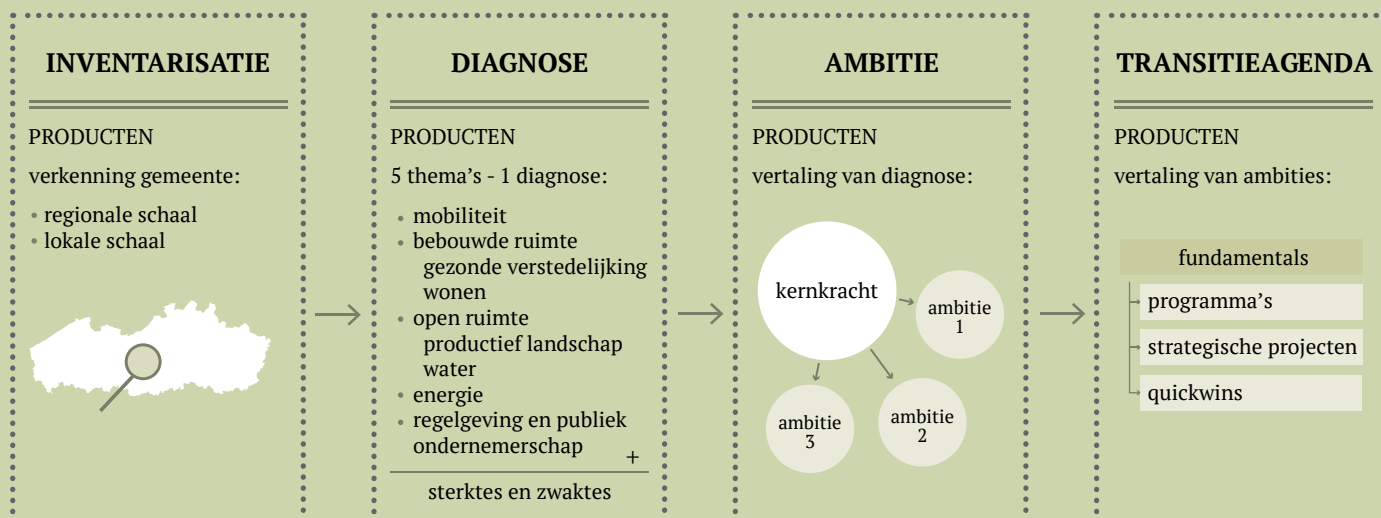
In het eerste deel worden de karakteristieken van Lede beschreven; de ruimtelijke context; de kencijfers en de ruimtelijke opbouw. In het tweede deel 'Diagnose' wordt vervolgens een verdiepingsslag gemaakt en wordt de bestaande ruimtelijke conditie van de gemeente tegen het licht gehouden. Hiervoor wordt een diagnose opgesteld door te kijken naar een aantal thema's: mobiliteit, gezonde verstedelijking, wonen, water, het open productieve landschap, energie en tenslotte naar regelgeving. Voor elk deelaspect worden kansen en zwaktes gedefinieerd.

In het derde deel 'Ambities' worden vervolgens de ambities voor de toekomstige mogelijkheden voor de gemeente geschetst. Dit doen we door allereerst een zogenaamde 'kernkracht' te formuleren voor Lede; een rode draad die de ambities voor de toekomst verbindt met de kansen die vanuit de diagnose worden gesigna-

leerd. Dit moet het leitmotiv voor ruimtelijk beleid zijn voor de komende tijd. Vanuit deze kernkracht volgen verschillende deelambities.

In het vierde en laatste deel van de rapportage 'Transitieagenda' wordt een eerste voorzet gedaan hoe de gemeente projecten of programma's kan starten ten einde te werken aan de volgende stappen die nodig zijn om de ambities waar te maken. Het vormt een agenda voor projecten die het onderzoeksteam binnen de scope van de Scan heeft geformuleerd om aan de samenhang van de ambities en de achterliggende transities te werken.

We realiseren ons dat bij het uitvoering van de projecten niet alleen de gemeente aan zet is. Voor een deel van de projecten zal samengewerkt moeten worden met andere overheden of met bijvoorbeeld één of meerdere agentschappen. We hopen dat de Bouwmeester Scan het mogelijk maakt om het gesprek hierover te stimuleren en de gemeente voorziet van handvatten en aanleidingen om verder na te denken over haar toekomst.



WOORD VOORAF

Deze studie kwam tot stand in opdracht van het gemeentebestuur van Lede in het kader van de Bouwmeester Scan, een programma dat werd ontwikkeld door het Team Vlaams Bouwmeester in samenwerking met het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

De Bouwmeester Scan is een tool die lokale besturen in staat stelt voor het grondgebied van hun gemeente een diagnose te laten opmaken van de ruimtelijke en beleidsmatige sterktes en zwaktes, met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen voor de transitie naar een duurzame leefomgeving. De aandacht gaat hierbij in het bijzonder naar de link tussen het ruimtegebruik en de uitdagingen in het kader van de huidige klimaat- en energiecrisis. Het nakomen van mondiale afspraken rond duurzaamheid vergt inderdaad een radicale hertekening van ons ruimtelijk model. Deze kan ook zorgen voor een hogere kosteneficiëntie en brede maatschappelijke winsten.

De oplossing ligt onder meer in het vrijwaren en creëren van open ruimte, het maximaal benutten van de gebruikte ruimte, de ontwikkeling van nieuwe en betaalbare woonvormen, een efficiëntere mobiliteit en een duurzame energievoorziening. De transitie vereist bovendien publiek ondernemerschap en een toekomstbestendig wetgevend kader, omdat innovatie slechts mogelijk is via participatie en collectiviteit. Maar hoe pak je al deze uitdagingen concreet aan?

De Bouwmeester Scan werd ontwikkeld om steden en gemeenten bij deze opgave te ondersteunen. Een multidisciplinair team van deskundigen gaat na in hoeverre het huidige ruimtegebruik en het gevoerde beleid van de gemeente al beantwoorden aan de doelstellingen van de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het Klimaatbeleidsplan 2013-2020 en het Meerjarenprogramma 2017-2020 van de Vlaamse Bouwmeester, en formuleert eerste aanzetten voor oplossingen. Deze nemen de vorm aan van een transitieagenda: een lijst van potentiële projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal zijn voor de ruimtelijke transitie in het bestudeerde gebied.

De Bouwmeester Scan is een snelle doorlichting die uitgevoerd wordt door een onafhankelijk onderzoeksteam en resulteert in een advies ter attentie van het lokaal bestuur. Het eindrapport vertolkt niet noodzakelijk het standpunt van de gemeentelijke beleidsmakers. De aangereikte transitieagenda is niet exhaustief. De focus ligt op strategische projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal, effectief en representatief zijn en als hefboom kunnen fungeren voor de ruimtelijke transitie.

- Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester

ONDERZOEKSMETHODOLOGIE

In dit hoofdstuk worden beknopt enkele uitgangspunten toegelicht achter de methodologie die het onderzoeksteam voor de Bouwmeester Scan heeft ontwikkeld.

PROCES

De gemeente Lede behoort tot de eerste groep geselecteerde gemeenten in Vlaanderen voor het nieuw te ontwikkelen instrument 'Bouwmeester Scan'. Lede behoort daarmee tot de voorlopers van gemeenten in Vlaanderen die naar de toekomst van hun ruimtelijk beleid kijken. Als gevolg van het feit dat de Bouwmeester Scan ten dele nog in ontwikkeling was, werd ook gedurende het proces continu gewerkt aan de bijstelling en aanscherping van de methodiek van de Scan.

Om te beginnen is er een informele bijeenkomst geweest met de Teamcoördinator Ruimte in het bijzijn van de schepen waarin over de gemeente en de uiteenlopende uitdagingen van en voor de gemeente is gesproken.

Parallel is een zogenaamd 'deskresearch' uitgevoerd naar de gemeente. Door te kijken naar de onderzoeksthema's en te zoeken naar ontwikkelingen in de gemeente van de afgelopen jaren en naar statistieken, en door gericht diagnosekaarten te maken met behulp van geografische informatie is een eerste slag geslagen voor het hoofdstuk Diagnose. Tijdens de startbijeenkomst in het bijzijn van de schepen verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening en diverse ambtenaren met kennis van de thema's, zijn de eerste bevindingen uit de diagnose gedeeld en verder aangescherpt.

De bevindingen van de diagnose en de gesprekken met de gemeente zijn vervolgens door het onderzoeksteam in een interne workshop omgezet in ambities voor de toekomst van het ruimtegebruik van de gemeente Lede. Die ambities komen voort uit de door het team geformuleerde 'kernkracht', een rode draad door de ambities die altijd ontstaat vanuit de intrinsieke eigenheid en karakteristieken van de gemeente. In diverse

sessies zijn de kernkracht en de ambities vervolgens zo helder en scherp mogelijk geformuleerd.

Vanuit de verschillende ambities zijn vervolgens projecten geformuleerd. De projecten variëren van relatief kleine ingrepen tot complexere en strategischere projecten. Daarbij is ook goed gekeken naar initiatieven en projecten die nu al door de gemeente worden ontwikkeld of gerealiseerd. Deze projecten zijn wederom tijdens een presentatiemoment met de gemeente besproken en toegelicht.

Ruimtelijke ordening gaat over het formuleren van kaders voor de toekomst. Het onderzoeksteam is niet enkel op zoek geweest naar het aandragen van nieuwe projecten; er is nadrukkelijk ook gekeken hoe de vele acties die de gemeente al onderneemt onderdeel kunnen zijn van het werken aan de toekomst. De ambities en projecten, gebundeld in de 'Transitieagenda', zijn dan ook meer te lezen als het kader waarbinnen kan worden gewerkt en nieuwe (deel) projecten of nieuwe studies kunnen worden opgestart. Dit kader moet het mogelijk maken om, waar gewenst en mogelijk, gericht aan een versterking van het gemeentelijk ruimtelijke beleid te werken. Door ambities met andere overheden of agentschappen te bespreken en nieuwe gezamenlijke plannen te maken, door zelf te kunnen sturen aan ontwikkelingen en om zelf het gesprek met inwoners en belanghebbenden te voeren.

WERKEN OP VERSCHILLENDE SCHALEN

Omdat de ruimte niet begint of ophoudt bij de gemeentegrenzen, is het onmogelijk om de Bouwmeester Scan uit te voeren door alleen naar de gemeente te kijken. Daarom is gedurende het proces met regelmaat naar een hoger schaalniveau (de regio, de provincie of het gewest) gekeken. Het maakt namelijk uit of je als buurgemeente een grote stad naast je hebt liggen of dat de buurgemeente een landelijk gebied is.

Om soortgelijke redenen is ook regelmatig verder ingezoomd op een deel van de gemeente. Omdat bepaalde kansen of urgenties zich juist op een specifieke locatie voordoen of omdat generaliserende uitspraken over de gemeente in het algemeen niet altijd opgaan.

In de rapportage is daarom een palet aan schaal-niveaus te zien, soms wordt er bijvoorbeeld gekeken naar de bereikbaarheid van de regio vanuit de gemeente, dan wordt er weer voor een project ingezoomd op enkele specifieke locaties of gebieden.

ONDERZOEKSTHEMA'S

Zoals eerder vermeld, is voor de diagnose gekeken naar een zevental onderzoeksthema's. Deze zeven thema's zijn een uitwerking van de belangrijkste onderwerpen die de Vlaams Bouwmeester agendeert: mobiliteit, bebouwde ruimte, open ruimte, energie en publiek ondernemerschap. Op het gebied van de bebouwde en de open ruimte heeft het onderzoeksteam er voor gekozen om een tweetal specifiekere analyses per thema te doen. Binnen het thema bebouwde ruimte is er gekeken naar het onderwerp gezonde verstedelijking en naar het onderwerp wonen. Binnen het thema open ruimte is er gekeken naar water en natuur en naar het productieve landschap. Aan het begin van hoofdstuk 2. Diagnose treft u een korte uitleg per onderzoeksthema aan.

Deze thema's zijn tevens de weerslag van uitdagingen waarvoor geheel Vlaanderen, en feitelijk geheel Europa, de komende decennia staat. Deze uitdagingen komen voort uit ingrijpende veranderingen in onze wereld. Van klimaatverandering tot veranderingen in onze demografie. En van de veranderingen die nieuwe technologieën met zich mee gaan brengen tot sociaal-maatschappelijke uitdagingen om een gezonde en leefbare samenleving te behouden.

De wereld van morgen vraagt in belangrijke mate om nieuwe manieren waarop we met onze ruimte omgaan. Niet alleen omdat de ruimte beperkt is en we er goed aan doen om in sommige opzichten ook drastisch minder ruimte te consumeren, maar ook omdat

we steeds meer zaken binnen die beperkte ruimte aan elkaar moeten koppelen. We staan voor belangrijke transitie's; ten aanzien van onze landbouw, onze CO₂-voetafdruk, het behouden van biologisch waardevolle ruimte en daarmee het behouden en uitbouwen van biodiversiteit. Deze transitie's vergen een kader voor ons toekomstig ruimtegebruik. Om niet alleen te anticiperen op de veranderingen als ze daadwerkelijk optreden, maar om actief aan de voorkant te sturen op welke gevolgen en kansen de talloze veranderingen hebben, is het goed om de huidige stand van zaken te diagnosticeren. Zodat vanuit een kijk op de bestaande situatie nagedacht kan worden over de ambities en mogelijkheden voor de toekomst.

01.

VERKENNING

WETTEREN

SMETLEDE

OORDEGEM

IMPE

PAPEGEM

GEMEENTE LEDE

SITUERING

Lede ligt in de provincie Oost-Vlaanderen,

OPPERVLAKTE

Lede heeft een totale oppervlakte van 29,69 km².

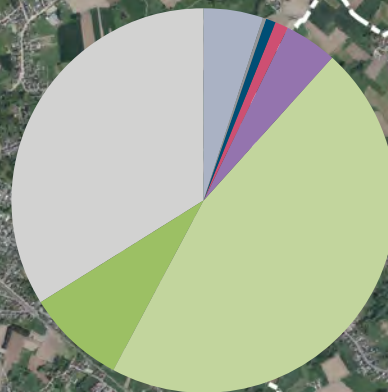
INWONERS

Lede wordt thuis genoemd door 18.703 inwoners.

TEWERKSTELLING

In Lede zijn er 2.460 werknemers.

BODEMGEBRUIK



WANZELE

LEDE

AALST

0

1

2

3 km

1.1 SITUERING VAN DE GEMEENTE

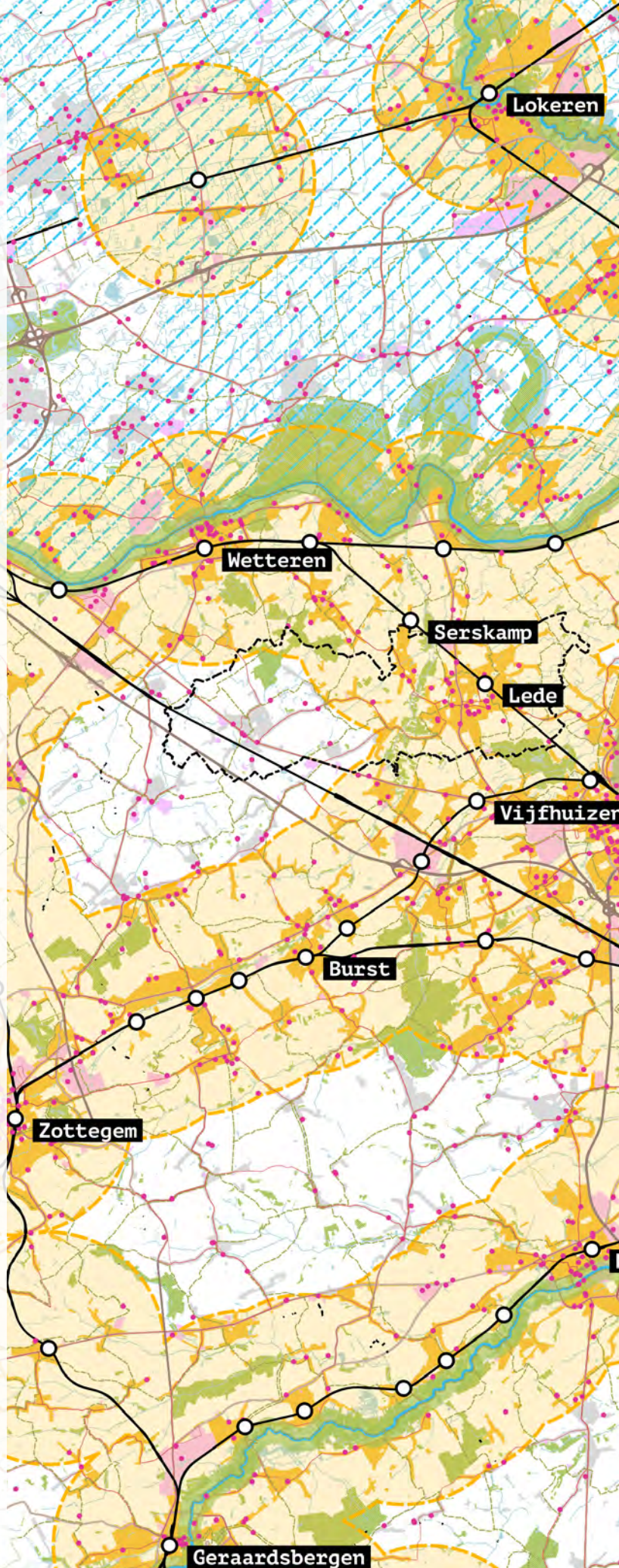
Lede is gesitueerd in het oosten van de provincie Oost-Vlaanderen, in de driehoek Gent - Dendermonde - Denderleeuw. Volgens het provinciaal ruimtelijke structuurplan staat het gebied bekend om het lintlandschap als gevolg van de verstedelijkingsdruk tussen de Schelde en de E40. Vanwege de ligging nabij Aalst onderscheidt Lede zich van andere landelijke kernen op basis van een groot inwonersaantal. Ook vanuit het westen - vanuit Gent - voelt Lede verstedelijkingsdruk.

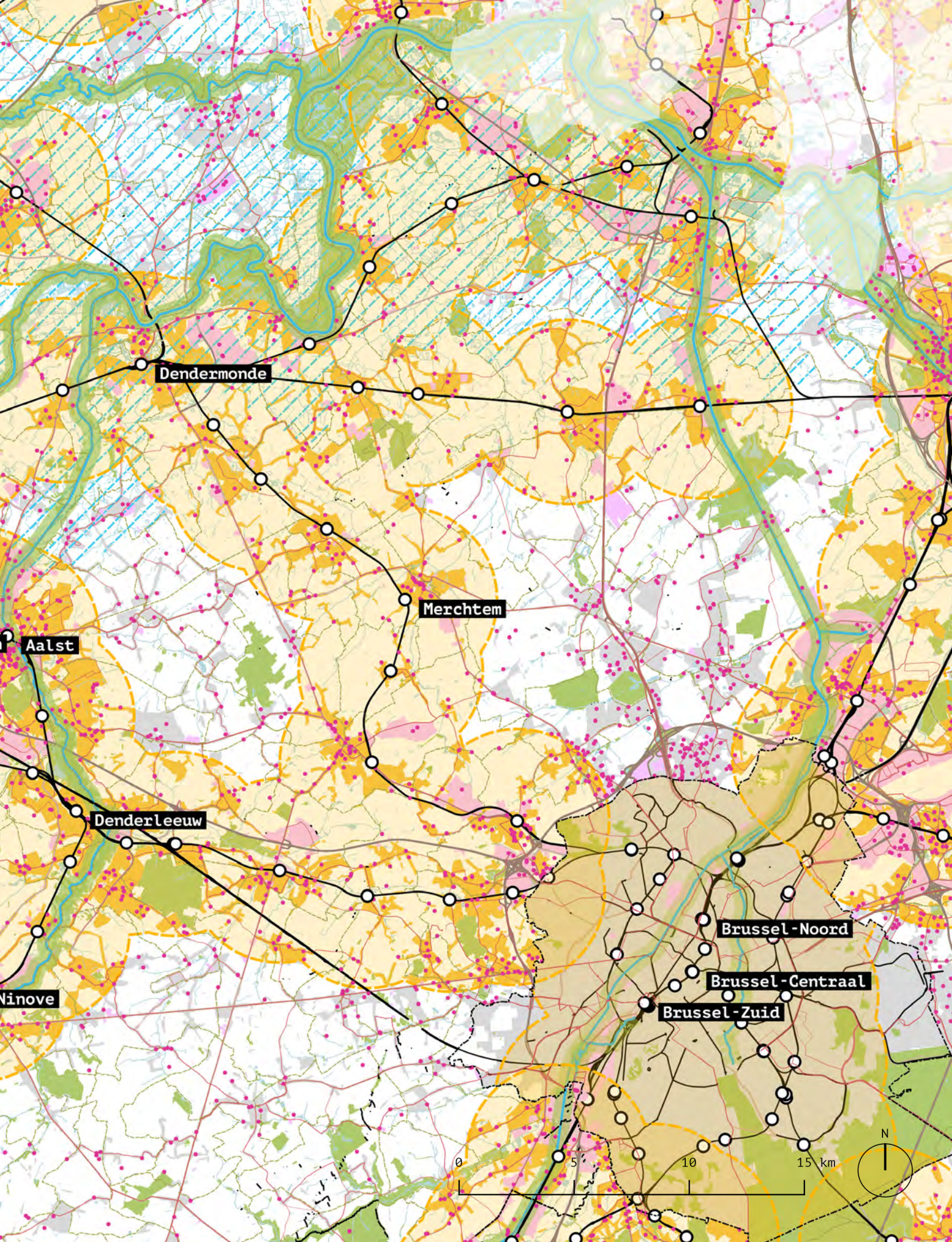
De gemeente bestaat uit diverse kernen verbonden door bebouwde linten. Daartussen liggen voornamelijk de valleien en landbouwpercelen. Het oppervlak van de gemeente bestaat voor het grootste gedeelte uit landbouwgrond (46%). Op dit moment is ongeveer 8% van het grondgebied aangeduid als natuur.

Het station in de kern Lede en de spoorverbinding met Aalst en Gent maakt Lede populair als woongemeente. De gemeente wordt bovendien nog doorkruist door enkele autowegen, waardoor Lede centraal gelegen in de Vlaamse Ruit is. Ondanks dit stedelijke netwerk blijft Lede vooralsnog bestaan uit kernen in het buitengebied.

Legenda

-  Vlaams Gewest
-  Gemeente
-  Treinstation
-  3 km buffer vanaf treinstation
-  Spoorbaan
-  Weg
-  Fietstraject
-  Groen-blauw corridor
-  Polder
-  Natuurgebied
-  Woongebied
-  Ondernemingen en vestigingseenheden
-  Bedrijventerreinen
-  Landbouw





1.2 KENCIJFERS

BEWONERS

Lede valt onder de RESOC Zuid-Oost-Vlaanderen en is één van de gemeenten in de categorie "Woongemeenten met toenemend aantal jongeren" conform de Belfius indeling. **Lede heeft 18.701 inwoners en kent al jaren een groeiende bevolking.** Wel ligt het aandeel jongeren op gelijke hoogte als bij vergelijkbare gemeenten en bij Vlaanderen als geheel. Tegelijkertijd liet Lede tussen 2001 en 2018 echter een afnemend aantal inwoners tussen de 20 en 39 jaar zien, terwijl het aantal 65-plussers juist toenam. Met 20,6% inwoners van 65-plus is Lede wel net zo oud als het Vlaams gemiddelde en vindt ook hier vergrijzing plaats. Tussen 2001 en 2017 is het aantal 65-plussers zelfs met 23,8% gegroeid. Het aantal inwoners tussen de 20 en 64 jaar groeide in die periode slechts met 2,1%. Over het algemeen groeit de bevolking wel en dat heeft gevolgen voor de bevolkingsdichtheid: **in 2001 woonden er nog 572 inwoners per km² en in 2018 maar liefst 627 inwoners per km².** Daarmee ligt Lede ruim boven het gemiddelde van vergelijkbare gemeenten (366 inwoners per km² in 2017) en het Vlaams gemiddelde van 485 inwoners per km². De verkoopprijs van bouwgrond is met maar liefst 70% toegenomen tussen 2005 en 2014. De gemiddelde Ledenaar verdient per jaar iets meer dan het Vlaams gemiddelde (€35.186 t.o.v. €33.520). De kans op armoede is in Vlaanderen sterk toegenomen (van 6,4% in 2003 naar 12,8% in 2016), terwijl in Lede in 2003 slechts 3,7% kans had op armoede en in 2016 4,2%.

LANDGEBRUIK

Het landgebruik van Lede wordt gekenmerkt door een relatief groot aandeel van landbouw (46%). Natuur met beschermde status neemt 8% van de oppervlakte in beslag. Slechts 1% van het gemeentelijk oppervlak is water. Het aandeel bebouwde oppervlakte ligt iets hoger dan bij vergelijkbare gemeenten en Vlaanderen als geheel.

AUTOGEBRUIK

64% van de inwoners zit dagelijks achter het stuur. Dat ligt boven het Vlaams gemiddelde van 59%. Ook ligt het autobezit met 95% hoog. 55% van de Ledenaren langer dan een halfuur onderweg naar werk,

school of opleiding. **De fiets wordt beduidend minder gebruikt dan gemiddeld in Vlaanderen (7% tegenover 16%).** In 2017 nam maar liefst 49% nooit of een uitzonderlijke keer de fiets voor korte afstanden. Wel wordt het openbaar vervoer vaker gebruikt dan gemiddeld in Vlaanderen met 22% tegenover 16%). Met 1.236 reizigers op een doordeweekse dag is station Lede qua reizigersaantallen het 102^e station in België van de 554 stations in totaal. 29% van de Ledenaars ervaart vaak of altijd hinder door verkeerslawaaï en 37% voelt zich veilig op de fiets tegenover 52% in Vlaanderen. **Ook vindt slechts 21% dat er voldoende fietspaden zijn, terwijl het Vlaams gemiddelde dubbel zo hoog is.**

OPEN RUIMTE

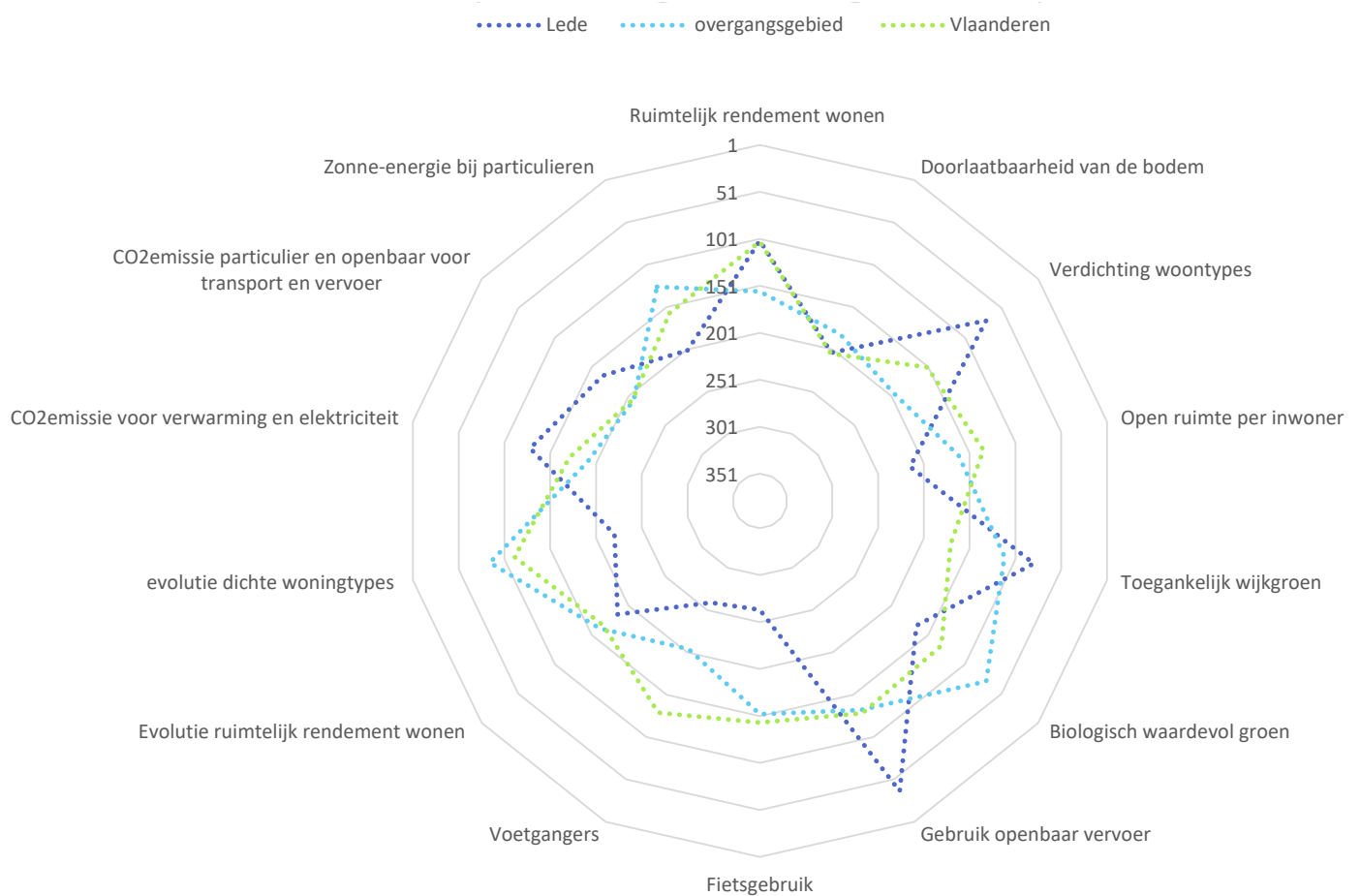
De inwoners van Lede hebben ruim toegang tot groen binnen de gemeente, maar liefst 92% van hen vindt wijkgroen op loopafstand van hun huis. 75% van de inwoners van Lede is tevreden met het zicht op groen vanuit de woning (2017) en 83% vindt dat er voldoende aanbod aan groen is in de buurt.

WATER

Water is een belangrijk thema voor Lede. Hoewel slechts 1% van het oppervlak wordt ingenomen door water, loopt bijna 18% van het oppervlak van de gemeente loopt risico op overstromingen. Het gaat daarbij voornamelijk om de Molenbeekvallei tussen Lede, Wanzele en Impe.

ENERGIE

Een beperkt aandeel Ledenaren is bezig met hernieuwbare energie in hun woning: 17% van de woningen is voorzien van zonnepanelen, wat overeenkomt met het Vlaams gemiddelde (2017). **Daarmee wordt in totaal 4% van het dakpotentieel benut.** De maximaal te realiseren technische potentie voor windenergie kan bijna twee keer het aantal huishoudens in Lede van energie voorzien, terwijl de gemeente nu geen windturbines bevat.



Rangorde in Vlaanderen
vergelijking met referentiecategorie
Zie methodologische nota in 05. Bijlage

RANGORDE IN VLAANDEREN

Het hierboven getoonde spiderdiagram toont een aantal kengetallen die voor elke gemeente in Vlaanderen wordt verzameld. De kengetallen van Lede worden afgezet tegen de gemiddelde kengetallen voor vergelijkbare gemeenten uit dezelfde VRIND-categorie en voor het gemiddelde van alle Vlaamse gemeenten. De gemeente wordt hier vergeleken met de gemiddelde gemeente in de categorie overgangsgebied gemeenten. Hoe dichterbij het midden van de grafiek hoe minder duurzaam de score is, hoe dichterbij de buitenste ring hoe duurzamer de gemeente scoort.

Lede scoort het best in de categorieën: verdichting woontypes (dichtheid), toegankelijk wijkgroen, gebruik openbaar vervoer, CO₂-emissie voor verwarming en elektriciteit en ruimtelijk rendement wonen. De

laagste scores van Lede zijn: doorlaatbaarheid van de bodem, open ruimte per inwoner, biologisch waardevol groen, fietsgebruik, voetgangers, evolutie ruimtelijk rendement wonen en CO₂-emissie particulier en openbaar vervoer. Dat weerspiegelt dat Lede een relatief hoge woondichtheid kent met voldoende toegankelijk wijkgroen, maar juist weinig open ruimte per inwoner en weinig aandacht voor de combinatie tussen landbouw en natuur. Daarnaast is er te weinig aandacht voor de voetganger en fietser.

1.3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

EVOLUTIE

De gemeente Lede met de huidige gemeentegrenzen bestaat pas sinds 1977, toen de gemeenten Impe, Lede, Oordegem, Smetlede en Wanzele, en het dorp Papegem werden samengevoegd. Die samenvoeging is nog steeds terug te zien op kaarten, bijvoorbeeld de VITO-kaart met de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau. Het oosten van de gemeente, de vroegere gemeente Lede, is veel meer verstedelijkt en heeft een veel verder ontwikkelde kern. In de kern van Lede heeft de Sint-Martinuskerk uit 1650 nog altijd een prominente plek. Ook stond er tot enkele jaren geleden nog het uit de negende of tiende eeuw afkomstige erfgoed Kasteel van Mesen, wat inmiddels na enorme verloedering en groot protest is gesloopt.

De kern Lede werd echter voor het eerst vermeld in 1019 als "Letha", hoewel archeologische vondsten uit de Steentijd al wijzen op zeer vroege bewoning. In de middeleeuwen bestond het grondgebied uit een behoorlijk aantal heerlijkheden, waaronder Lede. Dit was ook de belangrijkste heerlijkheid en was in handen van het leenhof van Aalst en het leenhof van Oordegem.

Rond diezelfde tijd worden ook dorpsheren vermeld van Impe. Deze heerlijkheid was door de eeuwen heen in handen van diverse families. Uit deze tijd is de Sint-Denijskerk nog altijd aanwezig en ook een aantal eeuwenoude molens.

De heerlijkheid Oordegem behoorde achtereenvolgens tot verschillende families. Ook Smetlede maakte deel uit van deze heerlijkheid. In 1793 vond hier een bestuurlijke scheiding plaats. In Oordegem staat nog altijd de Sint-Martinuskerk op het dorpsplein, een gotische kerk uit de veertiende eeuw die is opgebouwd uit Leedse steen. Daarnaast is ook bij deze kern nog een aantal eeuwenoude molens te vinden.

Wanzele, tot slot, behoorde samen met Schellebelle tot één heerlijkheid tot voor de dertiende eeuw. Uiteindelijk werd Wanzele eigendom van dezelfde familie als van Lede, de familie Bette. Daarna volgden nog enkele andere eigenaren. In dit dorp herinnert de Sint-Bavokerk nog aan het verleden.

Hoewel de gemeente Lede al van oudsher een typische buitengebiedgemeente is met veel open ruimte en kernen van een beperkte omvang, was ook hier bedrijvigheid. In de vijftiende tot de achttiende eeuw genoot Lede bekendheid door de handel in verschillende steensoorten, waaronder de Ledesteen. Daarmee werden onder meer wegen en gebouwen geconstrueerd.

In 1856 werd de spoorlijn gebouwd en kwam Lede te liggen aan de spoorlijn tussen Gent en Brussel. Het oorspronkelijke stationsgebouw van Cluysenaar is in de jaren 70 vervangen door een soberder exemplaar van Moens. Ondanks de aanleg van de spoorlijn bleef de industriële ontwikkeling beperkt tot een paar landelijke brouwerijen, weverijen en schoenbedrijven, welke in de vorige eeuw al zijn verdwenen. Inmiddels zijn er enkele KMO-zones van beperkte omvang.

Hoewel de industriële ontwikkeling beperkt bleef, heeft Lede al wel decennialang te kampen met een grote verstedelijkingsdruk vanuit Gent en Aalst. Dat is echter wel veroorzaakt door de spoorlijn, wat de woonfunctie voor pendelaars zeer aantrekkelijk heeft gemaakt. Dat is terug te lezen in de grote hoeveelheid arbeiderswoningen.

Oorspronkelijk bestond de gemeente al uit een dicht netwerk van bewoningskernen met daaromheen akkerland. Als eerste werden de hogergelegen, vruchtbare zandleembodems bewoond. Het grootste gedeelte was echter nog bos.

Daarna zijn de kernen uitgebreid, maar zijn de kernen vooral ook verbonden door lintbebouwing. Deze vorm van bebouwing is in de gehele gemeente sterk aanwezig en heeft geleid tot het feit dat er nu geen grote aaneengesloten open ruimten in Lede meer te vinden zijn. Daarnaast hebben ook grotere projecten plaatsgevonden, zoals de KMO-zone Heiplas, het BLOSO sportcentrum, etc. De eigenheid van het landschap gaat intussen verder verloren door de uniformisering en schaalvergroting van de landbouw. De fysisch-geografische uitgangssituatie is niet langer bindend voor de agrarische sector.

Wanneer gekeken wordt naar het bodemgebruik door de jaren heen, valt op dat het aandeel bebouwd oppervlak harder is gegroeid dan de bevolking. Dit is met name ten koste gegaan van de hoeveelheid akkerland. De hoeveelheid grasland is echter gelijk gebleven. Daarnaast heeft er ook een afname plaatsgevonden van tuinen, parken en boomgaarden. De ooit nog overweldigende boscomplexen zijn al langer geleden teruggedrongen tot enkele boscomplexen van beperkte omvang.

Met de gemeentelijke fusie van 1977 werd Lede de belangrijkste kern, die vooral gericht is op Aalst. Lede is het sterkst uitgebouwd qua voorzieningen. In het westen is Oordegem de tweede kern, maar deze kern is juist georiënteerd op Wetteren.

Historische evolutie op kaart:

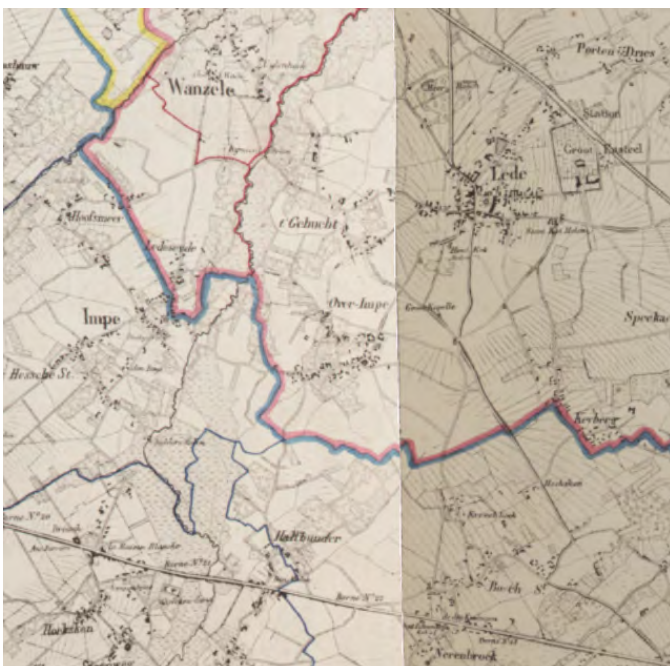
1. Lede op de Fricx kaart uit 1712.
2. Lede op de Ferrariskaart uit 1777.
3. Lede op de Vandermaelenkaart uit 1854.
4. Luchtfoto Lede uit 1990.



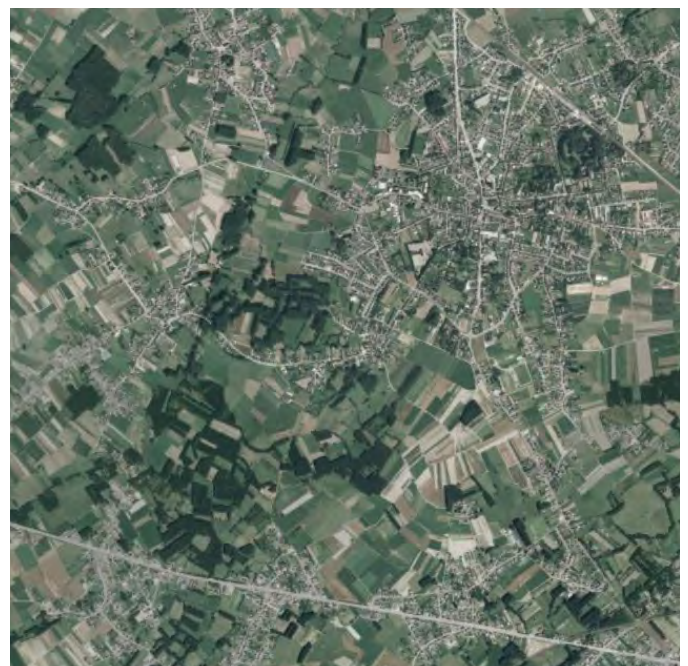
1.



2.



3.



4.

LEDE TOEN EN NU

1. De Kerk Oordegem
2. De statie Lede
3. Impe Gemeentehuis en omgeving
4. Lede Lez-alost Pensionnat des dames chanoinesses de Saint-Augustin



1.



2.

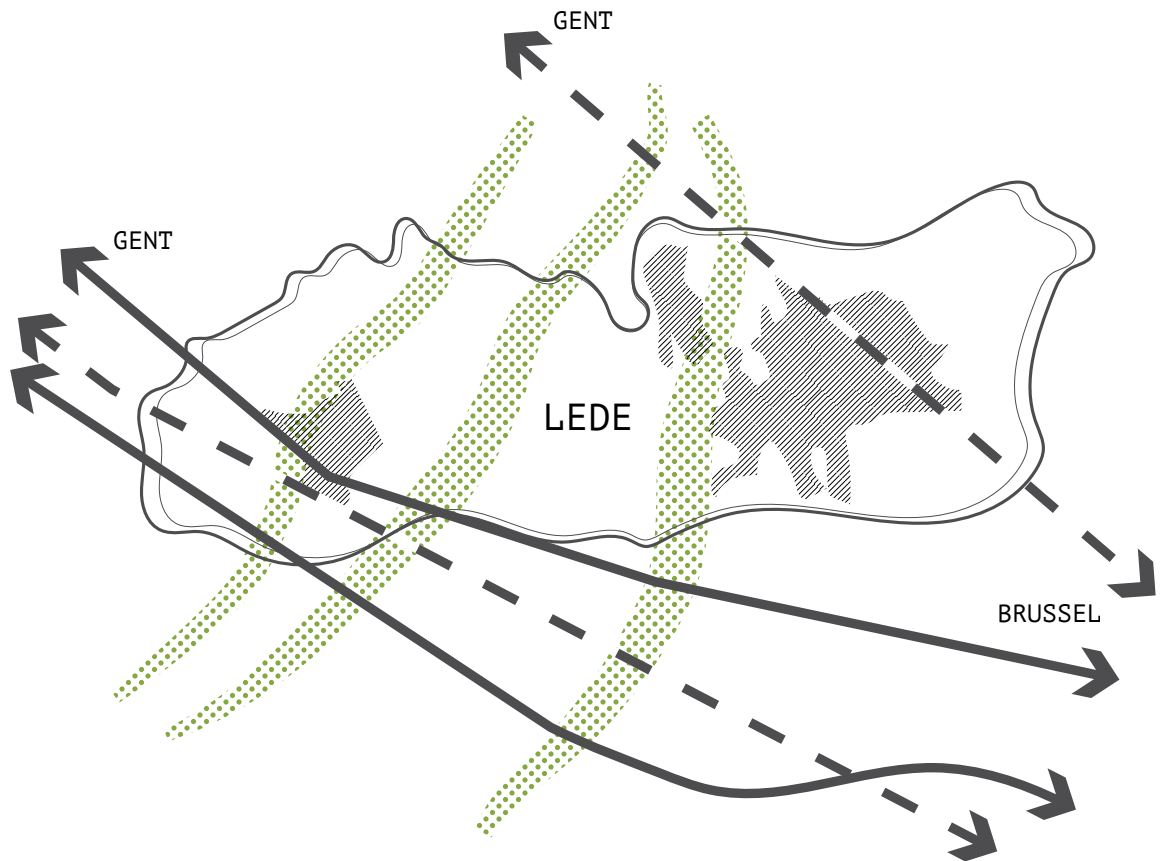


3.



4.





Structuur van Lede

STRUCTUUR

De structuur van Lede is te herleiden naar de bijzondere ligging van de gemeente binnen de Vlaamse Ruit. Lede ligt als het ware binnen het spanningsveld van de grootstedelijke gebieden van Gent, Aalst en het verderop gelegen Brussel. Daarnaast ondervindt Lede ook invloed van het kleinstedelijk gebied Wetteren.

Als gevolg van deze centrale ligging heeft de landelijke gemeente een relatief hoog inwonersaantal en een hoge dichtheid. Dat geldt met name voor het hoofddorp Lede en ten tweede de woonkernen Oordegem, Impe, Wanzele en Smetlede. Daarnaast kent Lede door de verstedelijkingsdruk een sterk versnipperde open ruimte. Dat is enerzijds gerelateerd aan de lintbebouwing, waardoor de kernen praktisch geheel met elkaar verbonden zijn. Anderzijds heeft de agrarische structuur het natuurlijk waardevolle gebied doen verkleinen en versnipperen.

Toch heeft Lede veel potentie, wat ook verborgen zit in de ligging en de structuur. Lede is goed verbonden met de grootstedelijke gebieden door de nabijheid van

de E40 en het station. De N-wegen vormen een schakel tussen het lokale netwerk en het regionale netwerk.

Het hoofddorp Lede en ook de woonkernen Oordegem hebben een zodanig voorzieningenniveau dat de overige woonkernen ook tot hun verzorgingsgebied behoren. Aangezien Lede in het oosten van de gemeente ligt en Oordegem in het westen, is de gemeente ook tweezijdig georiënteerd. Op grotere schaal gebeurt hetzelfde met in het oosten Aalst en Brussel en in het westen Wetteren en Gent.

Vanwege de ligging nabij Aalst en Gent is Lede echter wel een populaire plek om te wonen. Wel pendelen veel mensen dagelijks op en neer tussen Lede en omliggende steden met mobiliteitsdruk als gevolg.

Tot slot kent Lede diverse landschappelijk waardevolle beekvalleien en boscomplexen verspreid over de gemeente. Vanwege de beperkte omvang van de kernen is het groen op korte afstand gelegen.

02.

DIAGNOSE





SAMENVATTING DIAGNOSE

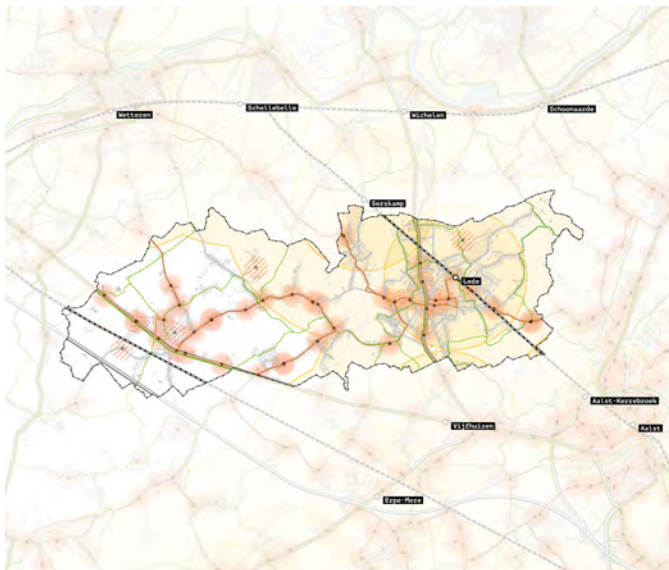
MOBILITEIT

KANSEN

- Het station als mobiliteitshub integreren in het stedelijk netwerk met aandacht voor first en last mile verbindingen.
- In de kernen investeren in een aantrekkelijk en veilig netwerk voor traag verkeer.
- Een bovenlokaal functioneel en recreatief fietsnetwerk verder ontwikkelen.

ZWAKTES

- De dominante positie van de auto met een toenemende verkeersintensiteit.
- Het gebrek aan knoop- en plaatswaarde van het station.



BEBOUWDE RUIMTE GEZONDE VERSTEDELIJING

KANSEN

- Het aanwezige groen beter beleefbaar maken door het creëren van een aaneensluitend recreatief-ecologisch netwerk.
- Investeren in een veilig netwerk voor fietsers en voetgangers met extra aandacht voor schoolomgevingen.

ZWAKTES

- Te beperkt gebruik van de grote hoeveelheid groen door Ledenaars.
- Hinder door verkeer rond (spoor)wegen.



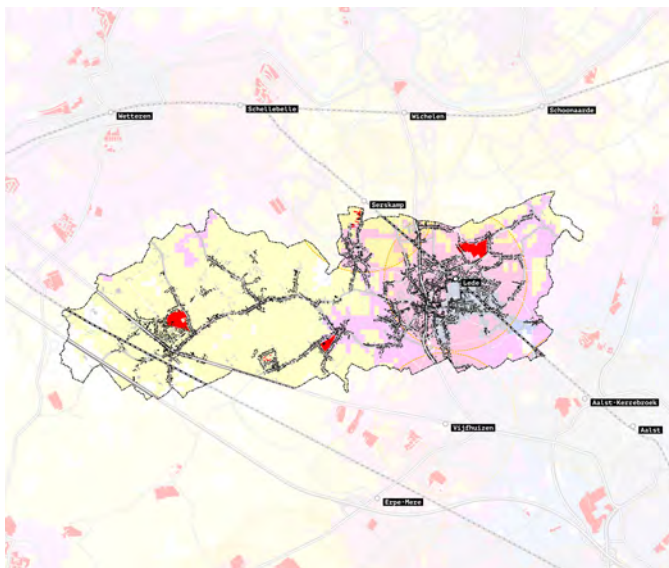
BEBOUWDE RUIMTE WONEN

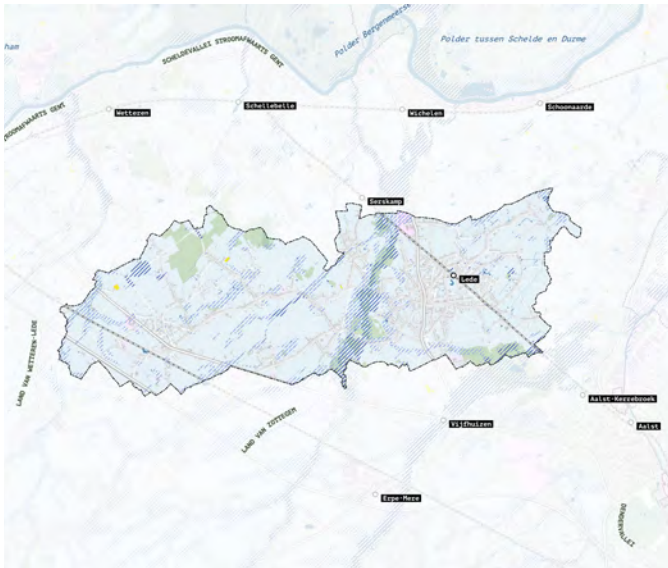
KANSEN

- Binnen de kernen is volop ruimte voor verdichting, waarmee de groei voor komende jaren kan worden opgevangen.

ZWAKTES

- De open ruimte heeft te kampen met een zeer onduurzame vorm van verstedelijking, waarvoor een afbouwstrategie moet worden opgesteld.
- Beperkte aandacht voor de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van woongebieden.





OPEN RUIMTE WATER EN NATUUR

KANSEN

- Het project 'Gestroomlijnd landschap' kan worden gekoppeld aan doelen voor open ruimte beheerders.
- De koppeling tussen landbouw, recreatie en natuur.
- Het Klimaatplan biedt perspectief voor bovenlokale opgaven.

ZWAKTES

- Er wordt nog te weinig rekening gehouden met overstromingsgevoelige gebieden en sterk verharde gebieden.



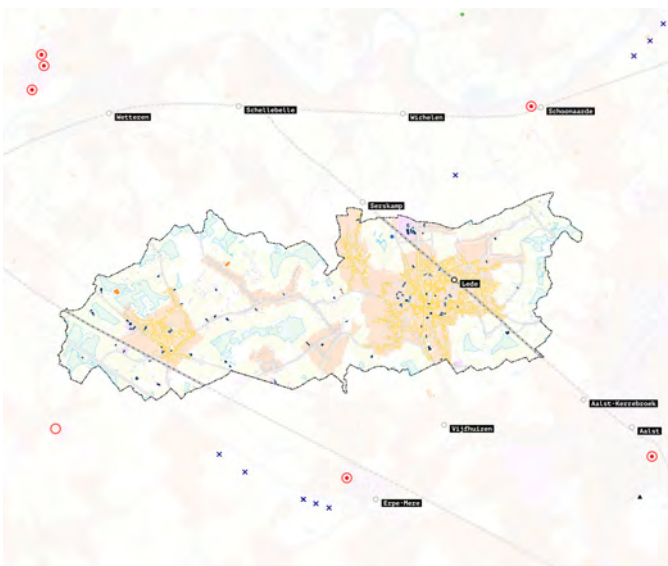
OPEN RUIMTE PRODUCTIEF LANDSCHAP

KANSEN

- De landbouwer en hoevebewoner kunnen een integrale rol in het beheer van de open ruimte gaan spelen.
- Maatschappelijk draagvlak creëren voor het belang van de open ruimte.

ZWAKTES

- De open ruimte staat sterk onder druk door uitbreiding van de kernen, lintbebouwing en verpaarding van landbouwkavels.



ENERGIE

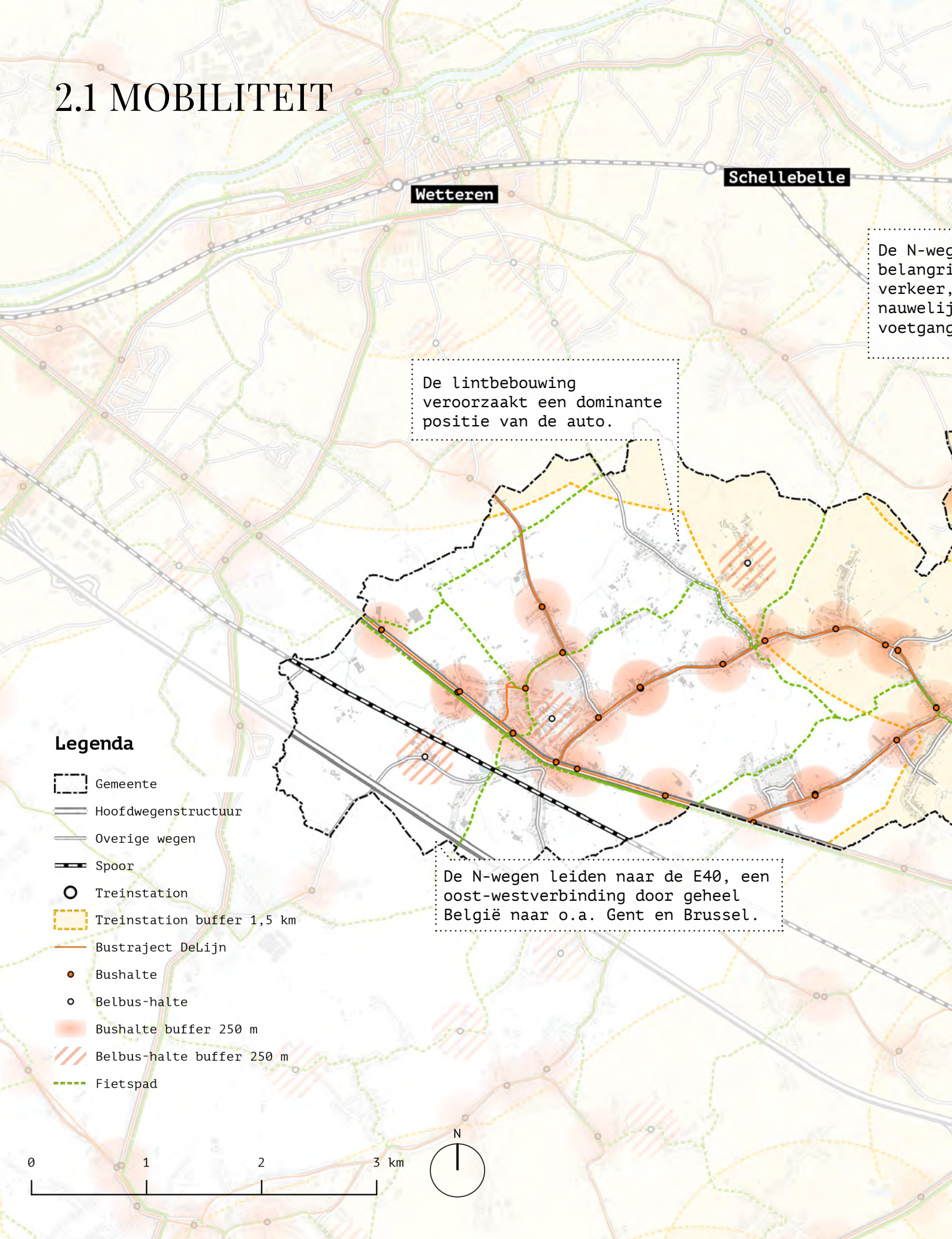
KANSEN

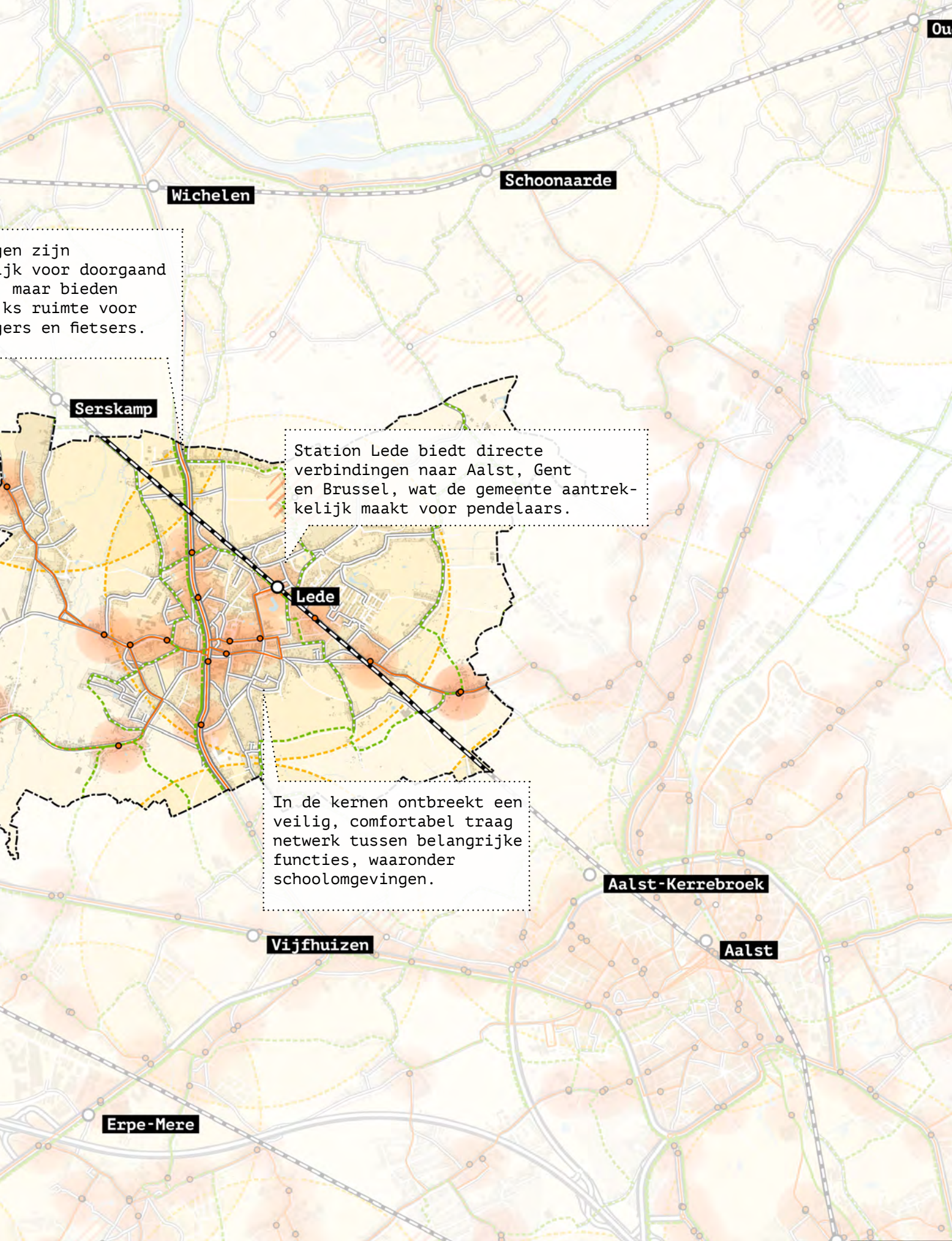
- Het zonnepotentieel op daken beter benutten.
- Potentiële zoekzones voor windturbines langs de E40 benutten.
- Met regionale samenwerking kan er bijvoorbeeld een warmtenet worden opgezet.

ZWAKTES

- De energieopgave wordt nog te weinig beschouwd als een ruimtelijke opgave.
- De hernieuwbare energieproductie is momenteel te beperkt en te eenzijdig.

2.1 MOBILITEIT





CONTEXT

Lede heeft een strategische ligging centraal in Vlaanderen: de verschillende kernen zijn gelegen in het buitengebied, maar wel met steden als Gent en Aalst in de nabijheid. De gemeente wordt doorkruist door de autoweg E40 van Oostende naar Brussel en de belangrijke assen N9 en N442. Bovendien heeft Lede, als centrale gemeente in de Vlaamse Ruit, een treinstation en maakt het daardoor deel uit van de buitengebied verbinding tussen Gent en Aalst.

De ontwikkeling van de mobiliteit hangt in hoge mate samen met de ruimtelijke ontwikkeling van Lede. Niet alleen is Lede een populaire woonplek vanwege de groene omgeving en de goede verbindingen met grote steden, maar ook zijn de kernen langs de wegen en het spoor gegroeid. De kernen zijn inmiddels praktisch geheel verbonden door woonlinten door het groengebied heen. **Toch zijn de kernen zelf nog altijd compact genoeg om aantrekkelijk te zijn voor fietsers en voetgangers en ook de afstanden tussen de kernen is beperkt.**

Lede is een typische woongemeente. De uitgaande pendel is maar liefst 4,5x zo groot als de ingaande pendel en kwam in 2016 neer op 6.307 mensen per dag. Wel is de ingaande pendel met ruim 20% toegenomen tussen 2006 en 2016, terwijl de uitgaande pendel met slechts 6% toenam. **De auto als dominant voersmiddel bepaalt voor een groot deel het mobiliteits- en straatbeeld in Lede**, aangezien 64% van de inwoners dagelijks de auto gebruikt.

REGIONALE BEREIKBAARHEID

Door de centrale ligging is een groot deel van België snel te bereiken vanuit de gemeente. Binnen een kwartier rijdt men in goede omstandigheden met de auto naar Aalst. Gent ligt op een halfuur rijafstand, Brussel op slechts 40 minuten afstand en ook Antwerpen is binnen een uur te bereiken. Aalst, Gent en Brussel zijn ook met de trein rechtstreeks bereikbaar: de reis naar Aalst duurt 6 minuten, naar Gent 26 minuten en naar Brussel 40 minuten. Veel Ledenaren werken dan ook in deze steden en pendelen dagelijks met de auto of het OV. Ook maken veel mensen – zowel van binnen als buiten de gemeente – gebruik van de vele parkeerplekken bij het station, om vervolgens hun reis per trein te vervolgen. Met ruim 1.200 in- en uitstappende reizigers neemt station Lede een belangrijke positie binnen de gemeente in. Toch vragen het hoge aandeel van de auto in de modale split en de toenemende verkeersopstoppen voor alternatieve oplossingen op termijn.

STATION LEDE

Gezien de huidige situatie en met het oog op blijvende groei is het van belang de rol van het station en omgeving te herzien. Vanwege de directe verbindingen met grote steden biedt het station grote potentie voor het beïnvloeden van de huidige, door de auto gedomineerde, modale split. 78% neemt de auto om buiten Lede te gaan werken, terwijl maar liefst 90,5% van buiten Lede naar Lede komt per auto voor werk. Daarnaast pakt 68,7% van de Ledenaren de auto voor werk binnen de gemeente. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van Lede

MOBILITEIT IN CIJFERS

64% van de inwoners zit elke dag achter het stuur. In Vlaanderen is dit 59%.

55% van de inwoners is tussen de 15 minuten en een uur onderweg. Het Vlaams gemiddelde is 61%.

1.236 mensen reizen dagelijks via station Lede. Dat maakt Lede het 102^e station van Vlaanderen qua grootte.

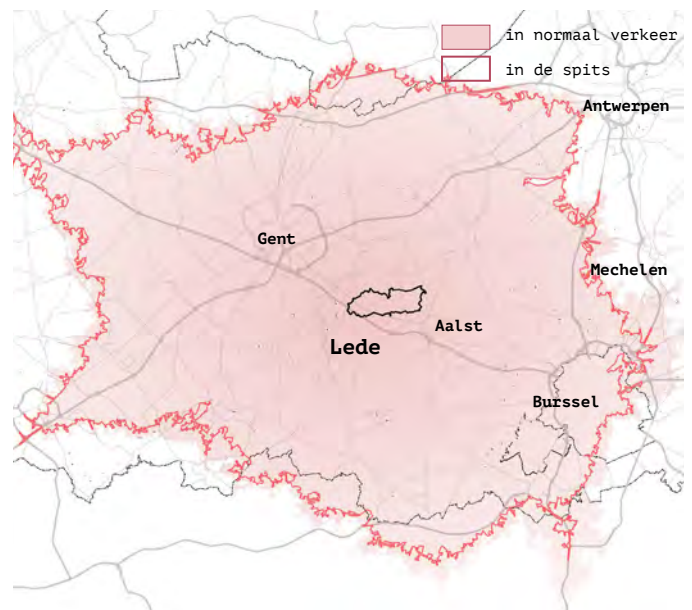
37% van de Ledenaren voelt zich veilig op de fiets. In Vlaanderen geldt gemiddeld een percentage van 52%.

– en in feite geheel Vlaanderen – gaat de bereikbaarheid per openbaar vervoer steeds meer een ordende factor worden, waarbij openbaarvervoersknooppunten een cruciale rol gaan spelen. Primair gaat het bij het station om het faciliteren van ketenmobiliteit, waarbij de nadruk ligt op de voetganger en fiets. Daarna volgt echter de noodzaak om een goede ruimtelijk-functionele aansluiting op het centrum te organiseren. Dat maakt het station een volwaardige bestemming binnen Lede, welke men eenvoudig én veilig te voet of op de fiets kan bereiken. Juist door te investeren in het voor- en natransport kan het reizen met het openbaar vervoer aantrekkelijker worden. Daarnaast zal het station als goed verknoopte plek een uitgebreider programma kunnen aantrekken. De gemeente Lede heeft al subsidies gekregen voor het creëren van een Mobipunt bij het station. Daarmee is deze uitdaging in lijn met de visie voor een duurzaam mobiliteitsbeleid van de gemeente. Het is bovendien van belang dat de gemeente blijft investeren in een zo optimaal mogelijk busnetwerk met goede aansluitingen op het station. Op dit moment heeft nog geen 5% van de Ledenaren een abonnement op de Lijn.

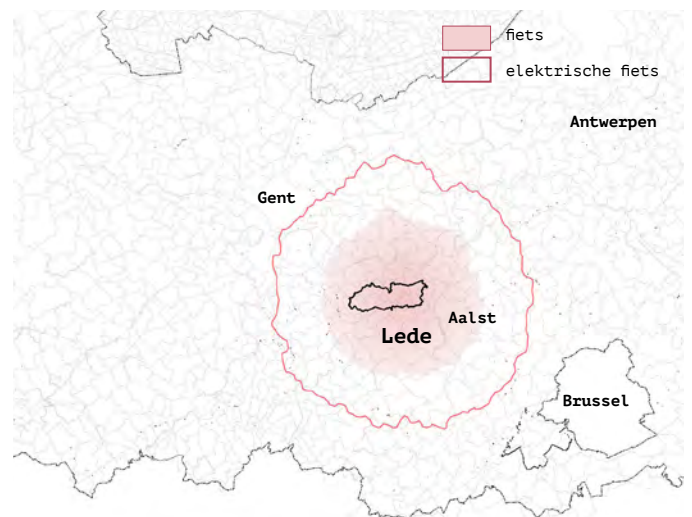
LANGZAAM VERKEER

Hoewel voor heel Vlaanderen en zeker met de gestage groei ook voor Lede geldt dat de wegen oververzadigd raken, wordt nog onvoldoende ingezet op alternatieven. De statistieken maken zeer duidelijk hoe het gesteld is met de condities voor langzaam verkeer in Lede: slechts 21% van de inwoners vindt dat er voldoende fietspaden aanwezig zijn en maar 28% vindt dat deze fietspaden in goede conditie zijn. Daarnaast is veiligheid een probleem: slechts 37% vindt het veilig om te fietsen in Lede. Al met al leidt dat tot een zeer beperkt aandeel van voetgangers en fietsers binnen de modale split: 9% gaat te voet of op de fiets naar school of werk, terwijl het Vlaams gemiddelde nog altijd 20% is. Bovendien gebruikt bijna de helft van de Ledenaren nooit of slechts een uitzonderlijke keer de fiets voor korte afstanden.

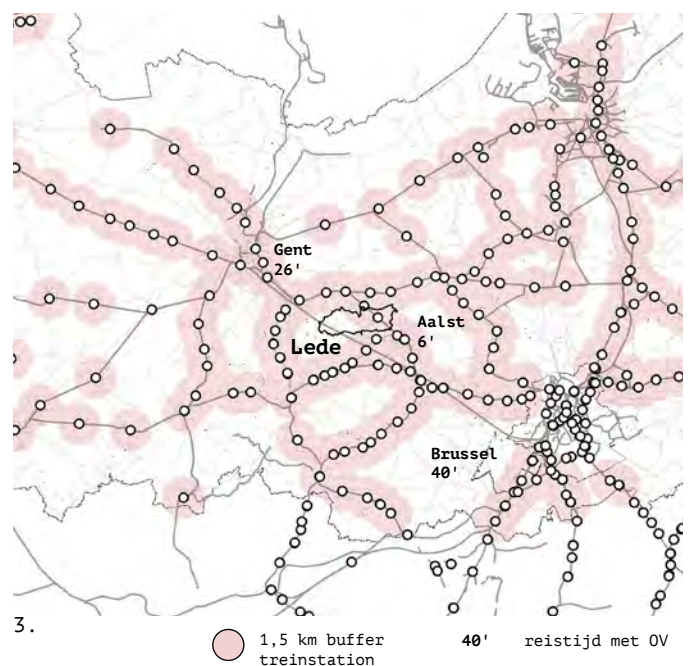
1. Reikwijdte met de auto van-uit Lede binnen 45 minuten in normaal verkeer en in de spits (maandagochtend 8:00-8:30).
2. Reikwijdte met de fiets en met elektrische fiets vanuit Lede binnen 45 minuten.
3. OV reistijden vanuit Lede.



1.



2.



3.

De gemeente Lede biedt echter veel bestemmingen op loop- en/of fietsafstand. Zowel de afstanden binnen de kernen als tussen de kernen zijn goed te doen. Van Oorddegem naar Lede is het slechts 20 minuten fietsen en deze tijdsduur kan verkort worden met de al sterk opkomende elektrische fiets. Vanuit het ruimtelijk beleid kan hier ambitieuzer op ingespeeld worden. Fietssnelwegen tussen de kernen en omliggende gemeenten kunnen een groot verschil maken, zeker wanneer deze kernen verbinden met belangrijke knooppunten. Busverbindingen kunnen tot slot worden ingezet om het netwerk te vervolledigen. Daarnaast ligt er een opgave binnen de kernen om ook daar het netwerk voor fietsers en voetgangers aantrekkelijker en veiliger te maken. Met name schoolomgevingen vormen hier een aandachtspunt, waar de gemeente Lede zich al bewust van is.

RUIMTELIJKE BARRIÈRES

Lede wordt doorkruist door enkele belangrijke assen. De E40, een driebaanse autosnelweg, vormt een ruimtelijke barrière ten zuiden van Oorddegem en kan met ongelijkvloerse kruisingen worden overgestoken. Wel liggen deze oversteekmogelijkheden soms wel 1,5 kilometer van elkaar vandaan. De weg veroorzaakt voornamelijk versnippering van de open ruimte. Oorddegem wordt bovendien nog doorsneden door de N9 en vlak

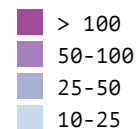
langs de kern loopt een spoorweg. De geluidsbelasting is daardoor aanzienlijk.

Van de andere kernen wordt ook Lede doorkruist door de N442 en een spoorweg, wat geluidsbelasting met zich mee brengt. Veel doorgaand verkeer maakt gebruik van de N-wegen met gevolgen voor de barrièrewerking en de aantrekkelijkheid. Met name rond de Markt is dit een probleem en is een herinrichting noodzakelijk. De spoorweg Aalst-Gent heeft bovendien een hoge treinfrequentie en gelijkvloerse overwegen, waardoor de kern middendoor doorsneden wordt.

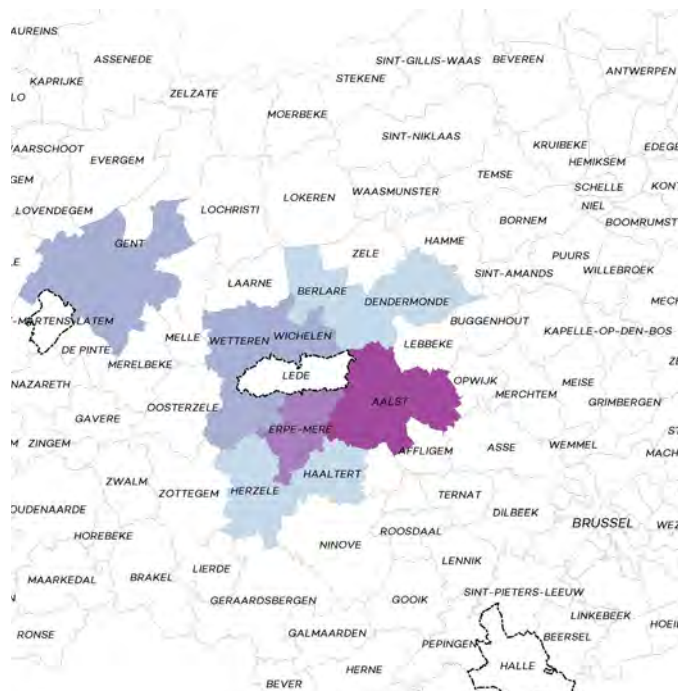
Lede is zich al bewust van de verkeersoverlast van de N-wegen, maar moet doorgaand verkeer tegelijkertijd wel een route aanbieden. Wel kan de gemeente aansturen op het zoveel mogelijk beperken van doorgaand verkeer en het verkeer dat overblijft zo min mogelijk door de kernen te laten rijden. Een sterkere hiërarchie in het wegennetwerk, waarbij autoverkeer ontmoedigd wordt, kan hieraan bijdragen. Met name de verkeersafwikkeling richting het station, schoolomgevingen en de Markt verdienen aandacht.

1. Daily Urban System van Lede: inkomende forensen* uit andere gemeenten.
2. Daily Urban System van Lede: uitgaande forensen* naar andere gemeenten.

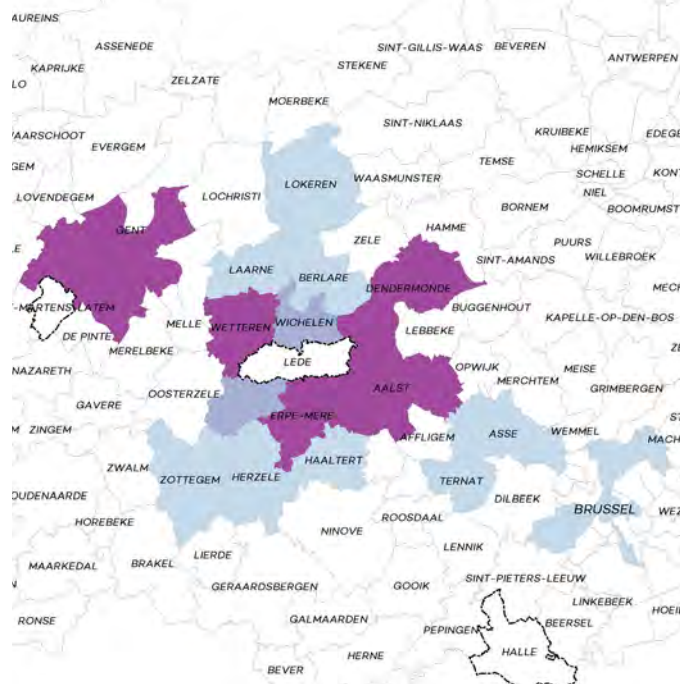
* in de ochtendspits



IN



UIT



DIAGNOSE MOBILITEIT

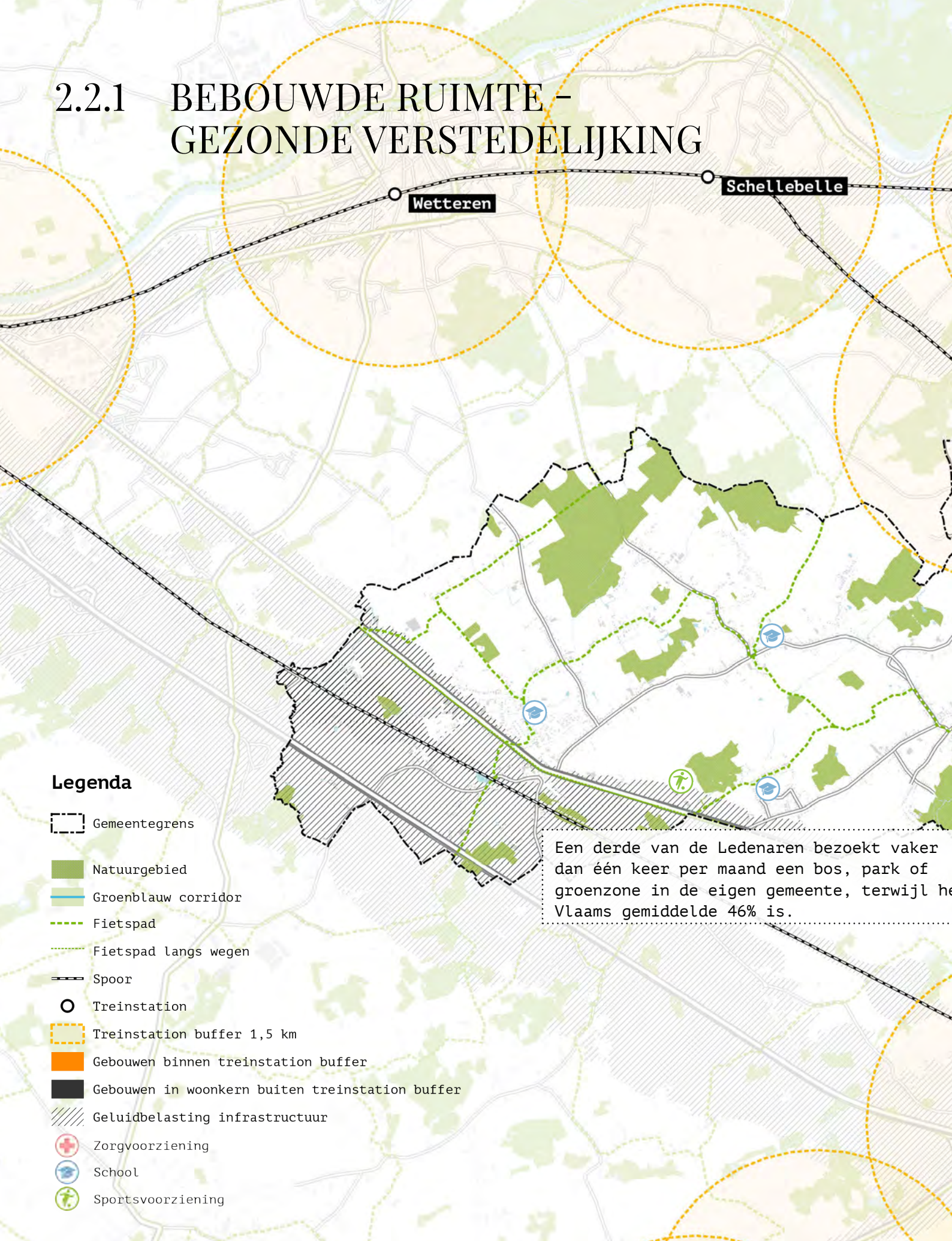
KANSEN

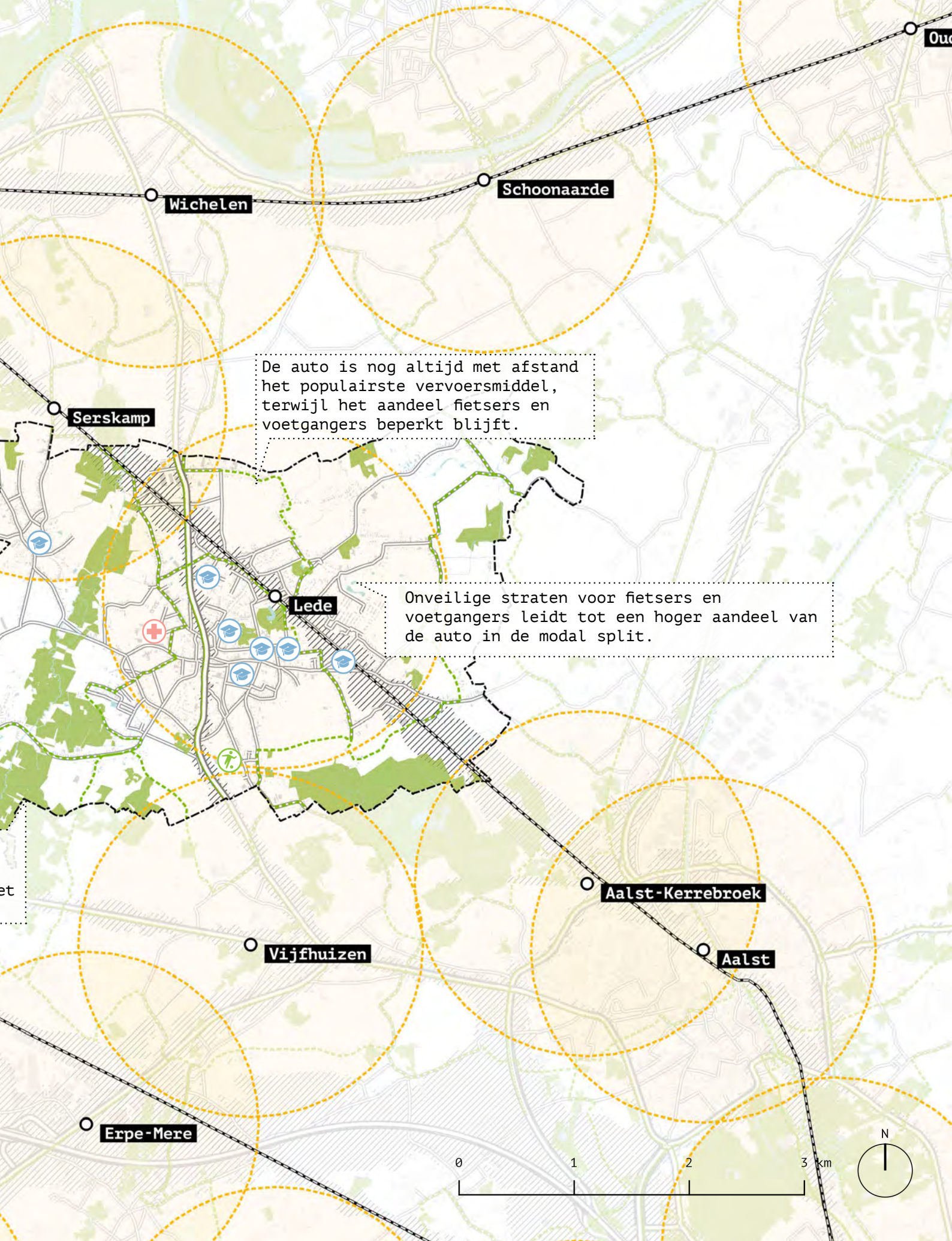
- *Het station integreren in het stedelijke netwerk van Lede om zo de positie van het openbaar vervoer uit te breiden.*
- *Een sterkere hiërarchie in het wegennetwerk met als doel minder verkeer in de kernen.*
- *Binnen de kernen investeren in een aantrekkelijk en veilig netwerk voor voetgangers en fietsers. Dat maakt Lede leefbaarder, aantrekkelijker en gezonder.*
- *Tussen de kernen investeren in goede fietsverbindingen (fiets-snelwegen), die aansluiten op belangrijke knooppunten. Voor- en natransport naar het station wordt dan aantrekkelijker per fiets.*

ZWAKTES

- *De dominante positie van de auto gaat ten koste van de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en duurzaamheid in Lede.*
- *Het station functioneert nog teveel als overstapmachine, waarbij zowel de knoop- als plaatswaarde achterblijft.*
- *De toenemende verkeersintensiteit, waarbij de auto een grote rol speelt, vraagt om alternatieven op korte en lange termijn.*

2.2.1 BEBOUWDE RUIMTE – GEZONDE VERSTEDELIJING





GROENSTRUCTUUR

Als woongemeente is Lede prachtig gelegen in het buitengebied, waardoor zowel de kernen als de linten omgeven worden door veel groene gebieden. Wel wordt Lede in het Provinciaal Structuurplan omschreven als een ‘**lintlandschap**’ met sterk versnipperde landbouwgebieden. Verder lopen er een aantal beekvalleien door de gemeente met kleine natuurgebieden en boscompartimenten.

Binnen de kernen is verharding een belangrijk thema en zijn veel groene gebieden niet openbaar toegankelijk. Wel vindt maar liefst 92% van de Ledenaren een groenvoorziening binnen 800 meter van de woning. Bijna een kwart van het totale grondgebied wordt dan ook in beslag genomen door wijkgroen. Wel is ‘slechts’ 69% van tevreden over de groen- en natuurvoorzieningen in de gemeente, waarmee Lede lager scoort dan het Vlaams gewest (75%). **Ook is het opvallend dat slechts een derde van de Ledenaren vaker dan een keer per maand een bos, park of groenzone bezocht in de eigen gemeente, terwijl het Vlaams gemiddelde 46% is.** Dat geeft aan dat – hoewel er veel groen aanwezig is – dit niet altijd goed te bereiken en te beleven is. **De uitdaging voor Lede is om recreatieve en landschappelijke waarden beter te koppelen.** Dat kan op grote schaal door de beekvalleien verder te ontwikkelen, maar ook binnen de kernen en langs de linten kan de groenstructuur een prominentere plek in gaan

nemen. Uiteindelijk kan dit ruimtelijk beleid leiden tot een aaneensluitend ecologisch-recreatief netwerk. Wel geven organisaties als Natuurpunt al aan dat de natuurgebieden maximaal beleefbaar zijn dankzij de bewegwijzerde wandelroutes, die ook veel gebruikt worden. De wandelnetwerken in het buitengebied kunnen verder worden uitgebouwd door herstel en opwaardering van de buurtwegen. Zo kunnen onder andere routes tussen de kern van Lede en Honegem, het Papegembos en de Geelstervallei bewerkstelligd worden.

VEILIG FIETSEN

De fiets heeft een beperkt aandeel in de modal split en dat is niet verwonderlijk: slechts 37% van de inwoners vindt het veilig om te fietsen in Lede. Daarnaast vindt enkel een kwart van de inwoners het veilig voor kinderen om zich te verplaatsen in de gemeente en daardoor laat 43% van de ouders hun kinderen niet alleen naar school gaan. Dat is een gemiste kans met bijna 1.500 leerlingen in het kleuter- en lager onderwijs. **Het ontwikkelen van veilige routes naar scholen stimuleert ouders hun kind op de fiets of te voet naar school brengen.** Nu is het rond scholen vaak druk met auto's, wat het onveilig voor kinderen maakt om te fietsen of te lopen. Toch dragen ouders hier zelf aan bij door ook met de auto hun kind naar school te brengen. **Onlangs heeft de Vlaamse overheid aangekondigd een kwart miljoen te investeren in de veiligheid van schoolomgevingen in Lede.** Hoewel er wordt gefocust

GEZONDE VERSTEDELIJING IN CIJFERS

9% van de mensen gaat met de fiets of te voet naar werk, terwijl dit gemiddeld 20% is in Vlaanderen.

64 plaatsen in de ouderenzorg per 1000 65-plussers. Het Vlaamse gemiddelde is 76.

92% van de inwoners heeft een groenvoorziening op loopafstand van hun huis.

679 leerlingen komen vanuit andere gemeenten naar een school in Lede en 21,5% daarvan komt met de auto.

27% van de Ledenaren vindt het veilig voor kinderen om zich te verplaatsen.

29% van de inwoners ondervindt vaak of altijd hinder door verkeerslawaaï, terwijl dit in Vlaanderen 28% is.

op kleine ingrepen, is het ook van belang de netwerken rond schoolomgevingen te laten aansluiten op een groter wandel- en fietsnetwerk.

GEZONDHEIDSZORG

Het dichtstbijzijnde ziekenhuis voor Lede ligt in Aalst. Wel heeft de gemeente enkele zorgcentra, die voornamelijk in de kern Lede liggen. Ook heeft Lede een regionaal psychiatrisch centrum. Maar liefst 90% van de Ledenaren is tevreden over de gezondheidsvoorzieningen. **Gezien de vergrijzing verschuift de bevolkingsopbouw en heeft Lede meer behoefte aan plaatsen in de residentiële ouderenzorg.** Met 64 plaatsen per 1.000 65-plussers scoort Lede lager dan vergelijkbare gemeenten en het Vlaams gewest. Opvallend is het verzorgingstehuis op de locatie van gesloopte Kasteel van Mesen. Met de huidige inpassing worden voor- en achterkanten tegen elkaar aangezet.

GELUIDSOVERLAST

Met name de kernen van Oorddegem en Lede hebben te maken met geluidsoverlast. De E40, de N-wegen en de spoorwegen zijn weliswaar gunstig voor de bereikbaarheid van de gemeente, maar doorkruisen ook het bebouwd en open gebied. **29% van de inwoners ondervindt last van lawaai door verkeer en 31% heeft vaak of altijd last van sluipverkeer.** Voor de gemeente is het een uitdaging doorgaand verkeer zoveel te voorkomen en waar mogelijk om kernen heen te leiden.



© Koen Moreau - Op het vernieuwde marktplein van Lede adem je de slechtste lucht van gans Lede in.

LEDE Een frisse neus halen doe je in Lede beter niet op het dorp. Uit het grote Curieuzeneuzen onderzoek blijkt dat die omgeving bijzonder slecht scoort wat de aanwezigheid van stikstof betreft.



1.



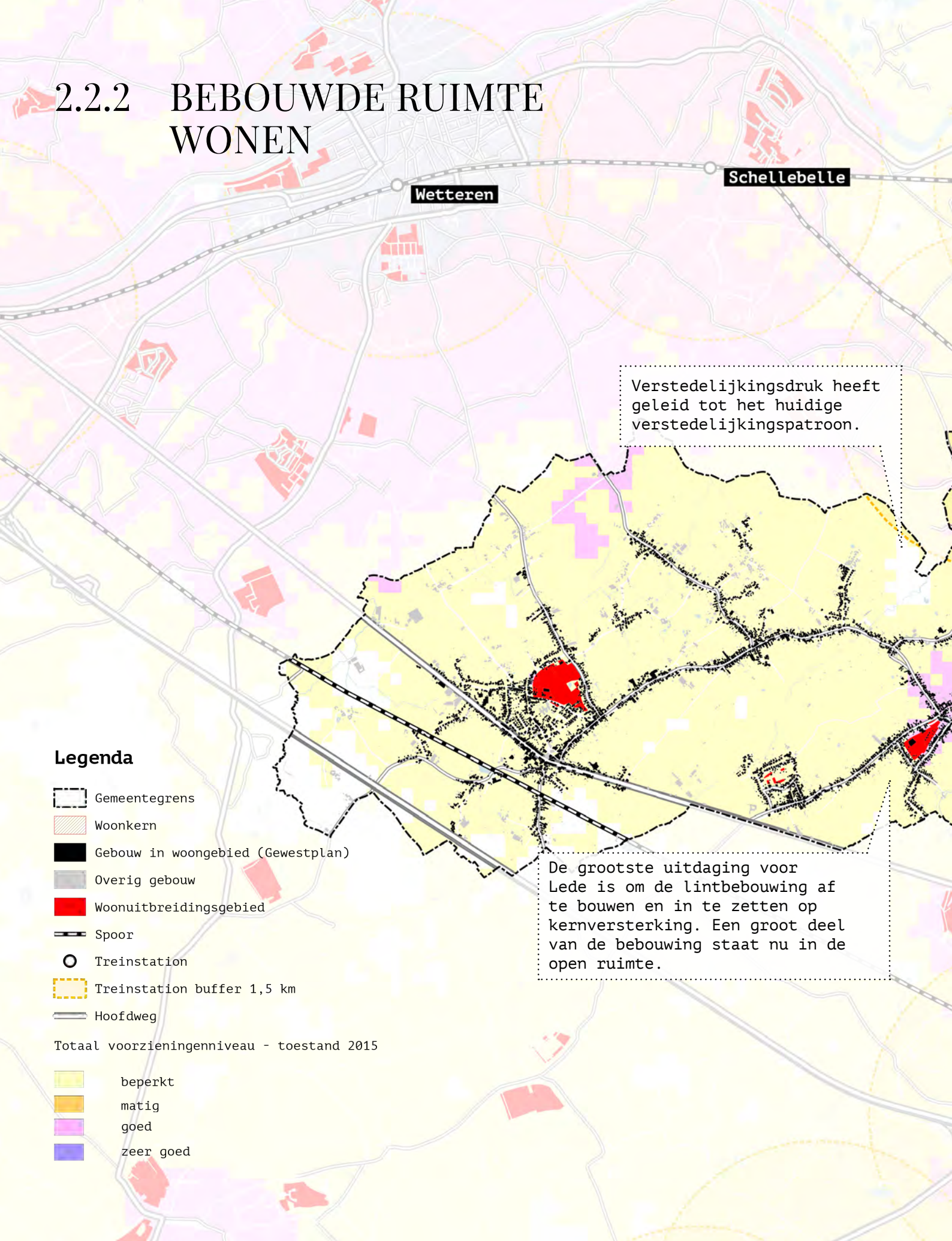
2.

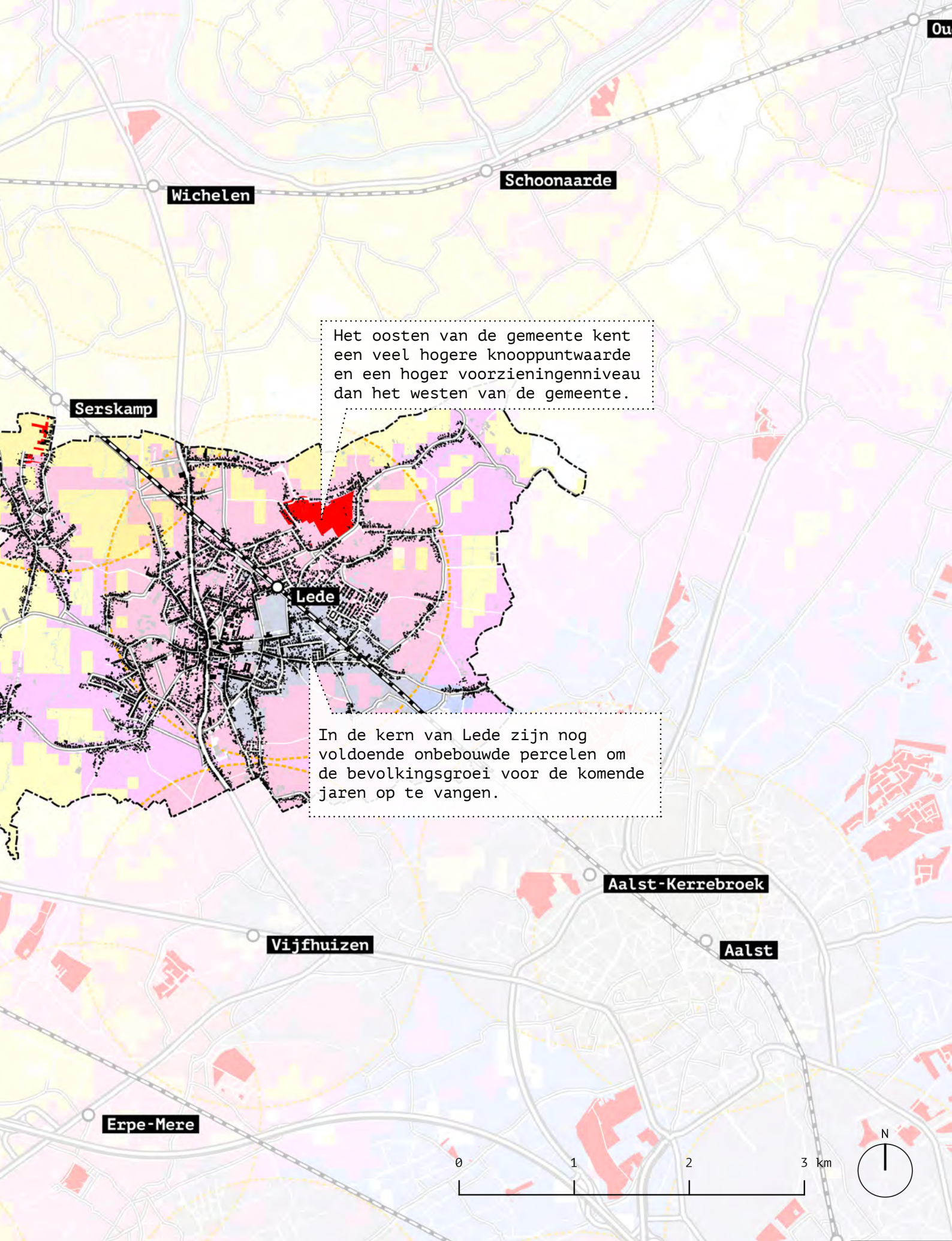


3.

1. Wonen in de open ruimte.
2. Binnen de kernen is veel verharding.
3. Groen is volop aanwezig, maar niet altijd toegankelijk.
4. Luchtkwaliteit Markt volgens het grote Curieuzeneuzen onderzoek, HLN, 30 september 2018

2.2.2 BEBOUWDE RUIMTE WONEN





In het twintig jaar oude Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd er nog vanuit gegaan dat de bevolking van Lede steeds verder zou gaan afnemen, op basis van het natuurlijk saldo. Aangezien Lede een buitengebied is, werd migratie uitgesloten. Dat blijkt onterecht, want Lede is wel degelijk in trek: de nabije ligging van Gent en Aalst maakt dat Lede verstedelijkingsdruk en dus een vraag naar woningen ondervindt.

VERSTEDELIJKINGSDRUK

De huidige ruimtelijke configuratie van Lede kan verklaard worden door de ligging in de Vlaamse Ruit. Allereerst onderscheiden de kernen van Lede zich door het relatief hoge inwoneraantal en dichtheid, wat sterk gerelateerd is aan de ligging nabij het sterk verstedelijkte gebied van Aalst. Het lintlandschap kan verklaard worden door de verstedelijkingsdruk tussen de Schelde en de E40. Vooral de verlinting in het zuidelijk deel van de gemeente is hier een gevolg van.

De ligging van Lede – zeer dicht bij Aalst en iets verder gelegen van Gent – zorgt dat de steden een verschillende impact hebben op de verstedelijking van de gemeente. Zoals in het Provinciaal Structuurplan wordt genoemd zijn beide steden verantwoordelijk voor de verstedelijking van het platteland. Bij Aalst geldt dat Lede behoort tot de randgemeenten, waarnaartoe mensen verhuizen vanuit de stad. Bij Gent is er echter geen sprake van suburbanisatie, maar van rurbanisatie. Lede hoort hier tot de tweede gordel: vanuit de randgemeenten verhuizen mensen naar Lede.

Het is aan Lede om dit gegeven om te zetten naar een kans: in plaats van verdere verlinting kan Lede de groei inzetten om de kernen te versterken en zo toe te werken naar een duurzamere vorm van verstedelijking.

BEVOLKINGSDICHTHEID

Net als andere gemeenten binnen de Vlaamse Ruit kent Lede een hoge bevolkingsdichtheid in vergelijking met vergelijkbare gemeenten. In Lede wonen er 627 inwoners / km², wat fors hoger is dan het Vlaamse gemiddelde van 485 inwoners / km². Wel zijn er grote lokale verschillen. Het hoofddorp Lede kent de hoogste dichtheid met vooral pieken rond de Markt. Rond het station worden daarentegen nog zeer lage dichtheden behaald. Na Lede kent Oordegem de hoogste dichtheden, al zijn deze al beduidend lager dan in Lede. De overige kernen en met name de linten kennen zeer lage dichtheden.

Vanwege deze verschillen laat de VITO-kaart ook een duidelijk verschil zien in de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau. **Over het algemeen geldt dat het oosten van de gemeente een goede tot zeer goede knooppuntwaarde en voorzieningenniveau kent.** Het westen van de gemeente daarentegen scoort een matige tot beperkte knooppuntwaarde en een matig voorzieningenniveau.

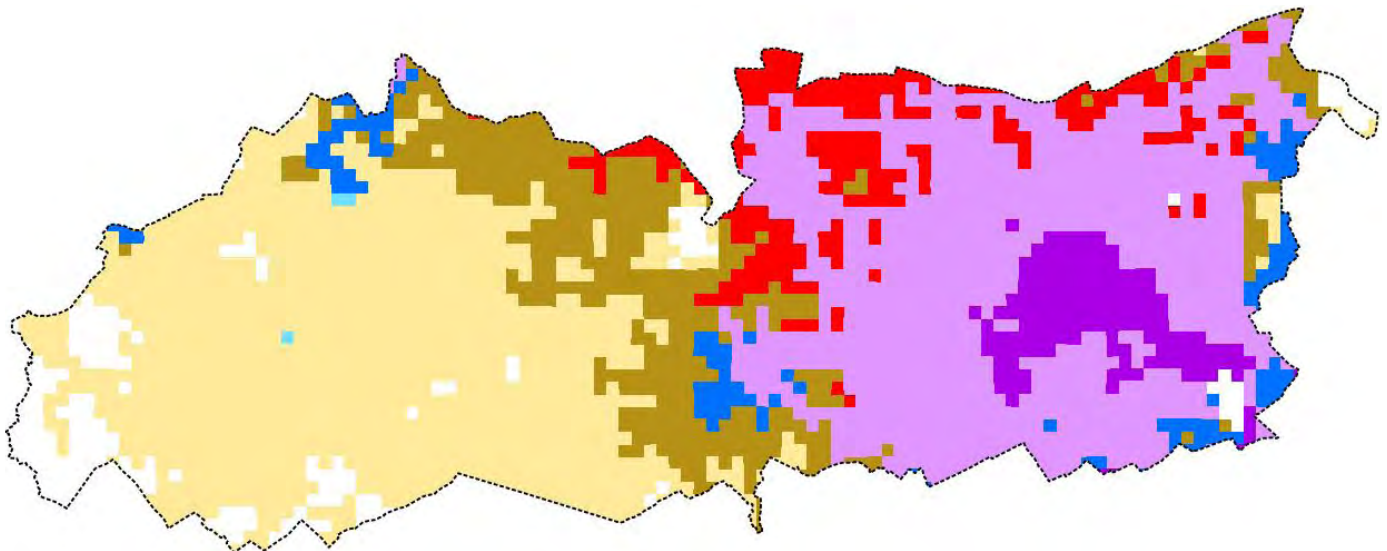
Hieruit kan geconcludeerd worden dat duurzame verstedelijking voor Lede betekent dat er moet worden ingezet op kernversterking. **Het is sterk aan te raden om de aanstaande groei zoveel mogelijk op te**

WONEN IN CIJFERS

€ 197.155 was de gemiddelde prijs van een woonhuis in 2016. In Vlaanderen lag dit gemiddelde € 31.325 hoger.

58,3% is het stijgingspercentage van de gemiddelde verkoopprijs voor een woonhuis (2005-2016). In Vlaanderen was dit 63,6%.

11,5% is de groei van de oppervlakte die in beslag wordt genomen door bebouwde percelen tussen 2007 en 2017 bij een bevolkingsgroei van 7,4%. In Vlaanderen was dit 11,4% bij een bevolkingsgroei van 6,8%



1

Legenda

Synthese knooppuntwaarde en voorzieningenniveau - toestand 2015

- D4 - knooppuntwaarde beperkt en voorzieningen beperkt (celwaarde 1)
- D3 - knooppuntwaarde beperkt en voorzieningen matig (celwaarde 2)
- D1 - knooppuntwaarde matig en voorzieningen matig (celwaarde 5)
- C2 - knooppuntwaarde matig en voorzieningen goed (celwaarde 7)
- B3 - knooppuntwaarde goed en voorzieningen matig (celwaarde 10)
- A4 - knooppuntwaarde goed en voorzieningen goed (celwaarde 11)
- A3 - knooppuntwaarde goed en voorzieningen zeer goed (celwaarde 12)

EEN DIVERSITEIT AAN WOONGEBIEDEN

1. Kaart knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen, VITO.
Het hoogste voorzieningenniveau is te vinden aan de oostkant van de gemeente en laat duidelijk de vroegere tweedeling van de gemeente zien. Het gebied binnen de Afbakening bouwverordening Lede scoort het hoogst. Het westen wordt daarentegen gekenmerkt door een beperkte knooppuntwaarde en een matig voorzieningenniveau.
2. Wonen in de kern van Lede.
3. Nieuwe woonwijken.
4. Wonen in het landschap.



2



3



4

vangen binnen de hoofdkern Lede en wel met name rond het station. Daar is nog een lage dichtheid, terwijl de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau wel zeer hoog scoren. Dat past tevens binnen de visie van de provincie en het Vlaams gewest.

BEVOLKINGSGROEI

De verwachting voor het Vlaams Gewest is dat de bevolking van 6,5 miljoen inwoners in 2016 zal stijgen tot 7,1 miljoen inwoners in 2040 en uiteindelijk 7,4 miljoen inwoners in 2060. Daarmee is de groei minder sterk dan de groei in de afgelopen drie decennia (21.000 inwoners per jaar versus 28.000 inwoners per jaar). Logischerwijs zal in de komende decennia ook het aantal huishoudens toenemen tot 3,1 miljoen in 2040 (jaarlijks 16.200 huishoudens gemiddeld). Er wordt voorspeld dat met name huishoudens met samenwonenden, eenoudergezinnen of alleenstaanden zullen stijgen. Dit wordt mede veroorzaakt door de vergrijzing. Het aantal huishoudens zal dus sterker toenemen dan de bevolking.

Wat betreft de komende jaren stelt de Vlaamse overheid dat tot 2024 de bevolking in de meeste Vlaamse steden en gemeenten zal blijven groeien. Wel bestaat er veel lokale variatie. **Voor Lede is de verwachting dat de gemeente ook de komende jaren blijft groeien, dankzij de ligging in de Vlaamse Ruit.** Op dit moment bevat Lede 18.703 inwoners. De verwachting is dat Lede in de komende 5 jaar met 2,9% zal groeien tot 19.223 inwoners. Voor 2035 wordt gerekend op 20.061 Ledenaren, wat een groei van 7,4% ten opzichte van nu is. Wat betreft huishoudens geldt dat Lede in 2019 8.014 huishoudens telt en ook dat aantal zal de komende jaren toenemen tot 8.293 huishoudens in 2024 (+3,5%) en uiteindelijk 8.759 huishoudens in 2035 (+9,3%). Daarmee groeit het aantal huishoudens harder dan het aantal inwoners, wat verklaard kan worden door de toename van eenpersoonshuishoudens als gevolg van vergrijzing.

WOONAANBOD EN -OPGAVE

Lede telde in 2018 8.637 wooneenheden, waarvan 84,4% eengezinswoningen en 10,5% apparte-

menten. Daarmee ligt het aandeel eensgezinswoningen hoger dan in Vlaanderen (68,7%) en het aandeel appartementen juist aanzienlijk lager (25,8%). Wel is in de afgelopen tien jaar het aandeel eengezinswoningen licht afgenomen en het aandeel appartementen enigszins toegenomen. Daarnaast ligt ook het percentage halfopen bebouwing hoog, wat energetisch en ruimtelijk gezien inefficiënt is.

Wanneer de bevolkingsprognoses, huishoudensprognoses en het aantal wooneenheden naast elkaar worden gelegd, wordt duidelijk dat Lede vanaf 2025 een tekort aan woningen zal hebben. Er wordt dan nog wel rekening gehouden met een overaanbod van 3%, wat noodzakelijk is voor een gezonde woningdynamiek. Momenteel staan er geen grote woningbouwprojecten op de agenda. Wel is onlangs de woonwijk Kleine Kouterrede gerealiseerd: een sociaal woningbouwproject langs het spoor in Lede met 25 kavels, 20 sociale huurwoningen en 20 sociale koopwoningen op 3 ha. Dit project was in 2014 nog zeer in trek, waaronder bij Ledenaren. Als de gemeente mensen wil verleiden de linten te verlaten en in de kernen te gaan wonen, zullen er meer aantrekkelijke woonprojecten gerealiseerd moeten worden. Van de huidige woonuitbreidingsgebieden ligt een groot deel langs linten of in de open ruimte. **Het prioriteren van kernversterking in Lede staat echter voorop, waarna de kern van Oordegem volgt.** Bovendien moet rekening gehouden worden met het type woningen: de gezinsgrootte zal afnemen van 2,30 in 2019 naar 2,26 in 2035. Appartementen zullen daardoor langzaam meer in trek worden, ook gezien de vergrijzingstrend. **Juist binnen de kernen is het goed mogelijk om meerlaagse bebouwing toe te voegen en zo efficiënt om te gaan met ruimtegebruik.**

KANSSEN VOOR KERNVERSTERKING

Wanneer gekeken wordt naar de spreiding van huishoudens, valt uiteraard het percentage lintbebouwing op. **Er kan gesteld worden dat van alle bebouwing 40% niet gerelateerd is aan landbouw en wel in de open ruimte staat.**

In de kernen van Lede en Oordegem zijn echter nog onbebouwde percelen (zie afbeelding 6 en 7). Het gaat hier om 716 percelen in Lede en 118 percelen in Oordegem. **Uit deze berekening blijkt dat de wo-**

ningbouwopgave voor de komende 16 jaar dus nog bijna geheel binnen de kern van Lede gerealiseerd kan worden en Lede minimaal tot 2035 volledig kan inzetten op kernversterking in allereerst de kern van Lede en vervolgens Oordegem. Tot 2035 zal het aantal immers groeien van 7.991 (2018) naar 8.759 huishoudens (+ 768). Hierbij wordt echter wel uitgegaan van slechts één woning per perceel, terwijl er gekozen kan worden voor een veel hogere dichtheid. Mits Lede ambities heeft met betrekking tot een warmtenet, is dat ook een reden om te kiezen voor een dichtheid van bijvoorbeeld 50 wooneenheden per hectare.

De percelen rondom het station kunnen als eerst worden volgebouwd, waarna onbebouwde gebieden in de centrumzone en tot slot de rand van kernen volgen. Voor daarna kunnen woonuitbreidingsgebieden worden toegewezen. Van de huidige woonuitbreidingsgebieden is de Ronkenburgstraat dan het meest voor de hand liggend, gezien de locatie nabij het station. Voor de komende decennia is dit echter nog niet aan de orde.

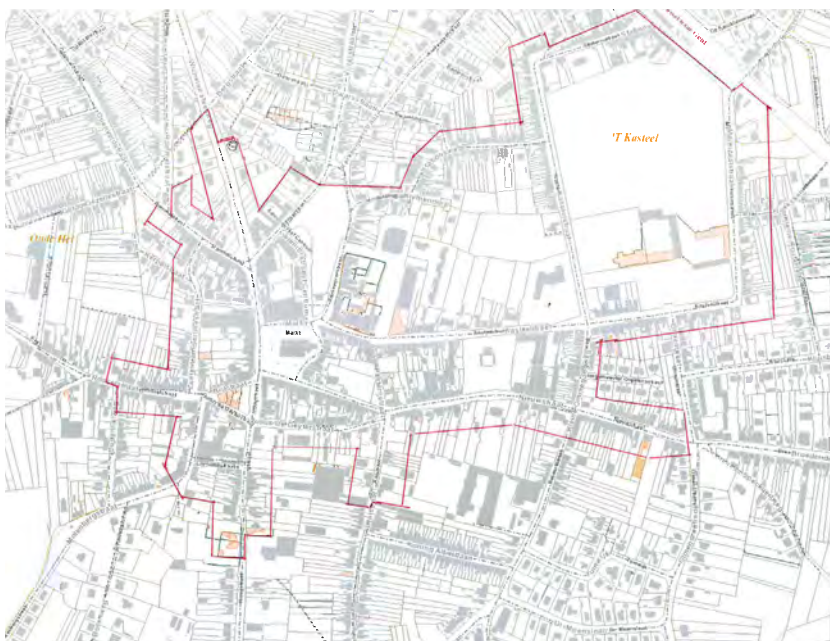
Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat Lede ook moet inzetten op het afbouwen van linten. Als deze woningen naar de kernen worden verplaatst zullen wel degelijk de woonuitbreidingsgebieden moeten worden aangesneden. **Ook dan geldt dat er gekozen moet worden voor locaties met een hoge knooppuntwaarde en een hoog voorzieningenni-**

veau, met een zo beperkt mogelijke aantasting van de open ruimte.

AFBAKENING CENTRUMZONES

Voor zowel voor Lede als voor Oordegem is in de gemeentelijke bouwverordening een centrumzone afgebakend. Binnen deze afbakening geldt een kroonlijsthoogte van maximaal 9 meter in straten met een rooilijnbreedte vanaf 10 meter. In smallere straten, uitgaande van een rooilijnbreedte van minder dan 10 meter, geldt echter een kroonlijsthoogte van 6 meter. Dat betekent dat onder hoogbouw in de gemeente een slechts twee of drie verdiepingen wordt verstaan.

Gezien het feit dat het voordelig om in te breiden in gebieden met een hoog voorzieningenniveau en een hoge knooppuntwaarde, is het aan te raden om dit dan ook zoveel mogelijk binnen de afbakening van de kern van Lede te doen. Daarbij kan vermeld worden dat de gemeente wordt geadviseerd te streven naar hoogbouw en zo nodig de kroonlijsthoogte aan te passen. Idealiter wordt eerst ingezet op verdichting in de kern van Lede, alvorens te gaan kijken naar de kern van Oordegem. Wel is het alsnog verstandiger om mensen te laten verhuizen naar de kern van Oordegem dan lintbebouwing te behouden.



GEMEENTELIJKE BOUWVERORDENING
LEDE
1997 met herziening in 2016.

5. De rode lijn geeft de afbakening centrumzone Lede weer.

Wat betreft de grens van de afbakening in het centrum van Lede kan gesteld worden dat de gemeente kan overwegen de site langs de Hoogstraat en de Julius de Geyterstraat bij de Afbakening te betrekken. Ook het bedrijventerrein langs de Bambochtweg dient te worden heroverwogen.

BETAALBAARHEID

De gemiddelde verkoopprijs voor gewone woonhuizen lag in 2016 op €197.155, wat een stijging van 58,3% in 11 jaar tijd is. Daarmee is Lede betaalbaarder dan het Vlaams gemiddelde van €228.480 en een stijging van 63,6%. Voor appartementen, flats en studio's geldt dat de gemiddelde verkoopprijs in 2016 lag op €210.726, wat een stijging van 55% is sinds 2005. Ook dat is goedkoper dan gemiddeld in Vlaanderen (€227.855 en een groei van 58,2%).

Deze cijfers laten zien dat de gemeente nog behoorlijk betaalbaar is. 88% van de bevolking geeft minder dan of gelijk aan 30% van het gezinsinkomen uit aan wonen. Ook voor huurders is het relatief gunstig in Lede: 60% geeft minder dan of gelijk aan 30% van het gezinsinkomen uit aan wonen. Het gemiddelde inkomen

van Ledenaren lag in 2015 dan ook hoger dan gemiddeld in Vlaanderen. Daarnaast ligt de kansarmoedeindex met 4,2 in 2016 nog drie keer zo laag als in Vlaanderen. Wel moet Lede waken als het een inclusieve gemeente wil blijven. De ligging en (relatief) goede bereikbaarheid maakt Lede een populaire gemeente en zorgt voor verstedelijkingsdruk. Ook woningbouwprojecten, met name Kleine Kouterrede, laten zien dat woningen zeer geliefd zijn met ruim vier keer zoveel aanmeldingen als woningen. Dat kan prijsverhogend.

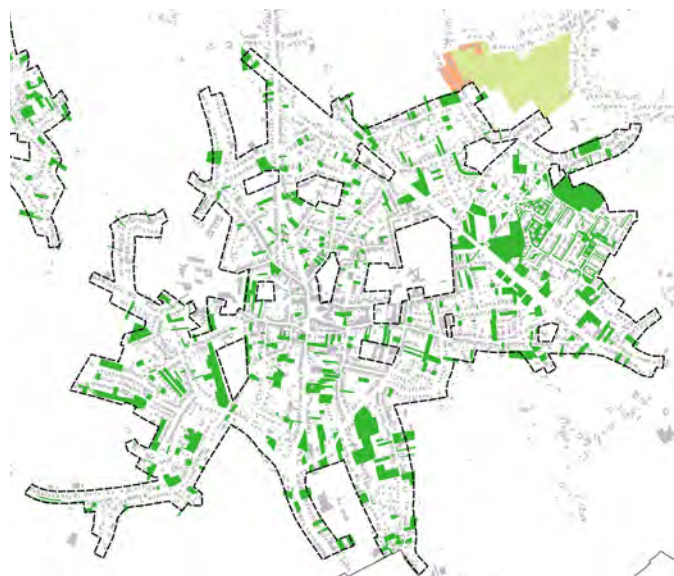
MORFOLOGISCHE ANALYSE

Op de volgende pagina's (p. 40-43) is een morfologische analyse toegevoegd, waarbij vier verschillende morfologieën in Lede worden toegelicht. Deze analyse dient als een objectieve onderbouwing van de diagnose en tevens als input voor de ambities en transitieagenda. Met behulp van een datamodel is het ruimtegebruik in kaart gebracht, waarbij ook een link is gelegd met de dichtheid en de knooppuntwaarde. De morfologische analyse geeft met name aan dat er in de kernen behoefte is aan kwantitatieve én kwalitatieve verdichting.

ONBEOUWDE PERCELEN

6. Onbebouwde percelen in de kern van Lede.
7. Onbebouwde percelen in de kern van Oordegem.

-  woongebied (Gewestplan)
-  bestaand gebouw
-  onbebouwd perceel binnen het woongebied
- Atlas woonuitbreidingsgebieden**
-  reeds bebouwd
-  verkaveld
-  vrij
- * bron: gemeld door de gemeente
- ** geverifieerd met de werkelijke situatie



6



7

DIAGNOSE BEBOUWDE OMGEVING

KANSEN

- *Het aanwezige groen beter beleefbaar maken door het creëren van een aaneensluitend ecologisch-recreatief netwerk.*
- *Investeren in een veilig netwerk voor fietsers en voetgangers, met de nadruk op schoolomgevingen. Dit netwerk kan vervolgens onderdeel worden van een groter (regionaal) traag netwerk.*
- *Lede moet de focus verleggen van het zoeken naar woonuitbreidingsgebieden naar het zoeken naar onbebouwde percelen.*

ZWAKTES

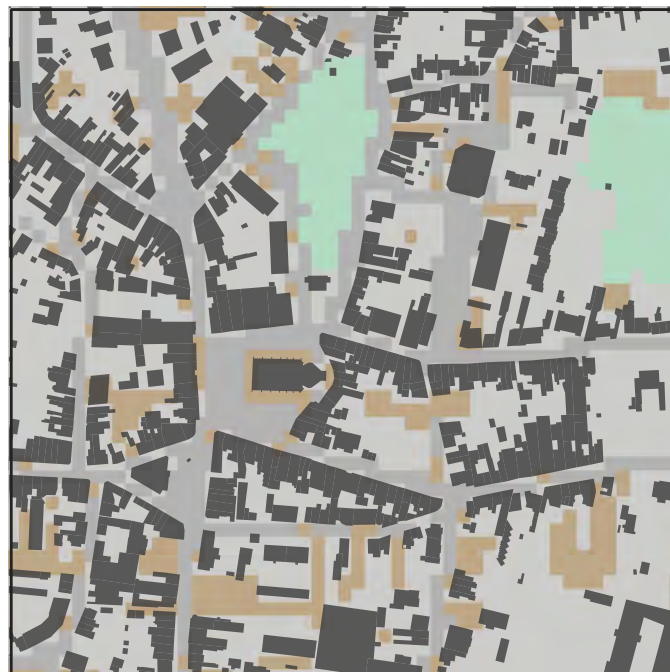
- *Ondanks een grote hoeveelheid groen in de nabijheid maken weinig Ledenaars hier frequent gebruik van.*
- *Met name rondom de grotere wegen en de spoorwegen onder vinden inwoners hinder door verkeer.*
- *Lede moet inspelen op de vergrijzingstrend, onder andere met een toename van het aantal plaatsen in de residentiële ouderenzorg.*

LEDE – MORFOLOGISCHE ANALYSE

DORPSCENTRUM - LEDE

Van de gemeentelijke kernen vormt Lede de grootste kern met de meeste inwoners. Ook ligt hier een treinstation. Zowel qua knooppuntwaarde als voorzieningenniveau scoort deze kern het hoogst van de gemeente. Hier kan dan ook het best worden ingezet

op verdichting. De kwantitatieve uitdaging gaat echter samen met een kwalitatieve uitdaging, gezien de lage percentages groen en water. Daarnaast is de kern vooral ingesteld op autoverkeer, terwijl de analyse aangeeft dat vrijwel alle afstanden per fiets of te voet goed af te leggen zijn.



Dorpscentrum Lede - 500 x 500 m

MORFOLOGISCHE ANALYSE

Functies:	Dorpskern (wonen, voorzieningen)
Typologie:	Gesloten
Densiteit:	24 wo/ha
Aandeel weg per woning:	78,4 m ² /wo
Aantal bouwlagen:	G+2+D
Voorzieningenniveau:	Goed*
Knooppuntwaarde:	Goed*
Afstand tot centrum:	0 m
Afstand tot station:	650 m
Focus weggebruiker:	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

Aandeel

infrastructuur:	17,7%
bebouwd gebied:	65,7%
(waarvan 48,1% bebouwing)	
landbouw	0,0%
groen:	5,7%
water:	0,1%
overig:	10,76%

MOBILITEIT / VOORZIENINGEN

(bereik te voet / per fiets)

Openbaar vervoer:	Goed aanbod
Onderwijs:	Zeer goed bereikbaar
Winkels en diensten:	Zeer goed bereikbaar
Ontspanning, sport en cultuur:	Goed bereikbaar
Gezondheid en zorg:	Zeer goed bereikbaar
Mobiscore:	7,3 / 10

	bebouwd gebied
	infrastructuur
	bebouwing
	landbouw
	groen
	water
	overig

* Bron: VITO

DORPSRAND - LEDE

Hoewel Lede de grootste kern van de gemeente vormt, ligt het groen zeer dichtbij de stad. Er is onder meer morfologisch gezien een groot verschil tussen het dorpscentrum en de dorpsrand, ondanks de beperkte grootte. De lagere dichtheid leidt tot meer ruimte voor

groen. De waterstructuur krijgt echter minder tot geen ruimte in de dorpsranden. Zowel in de kern als in de dorpsranden zijn meerdere onbebouwde percelen. Deze kunnen worden aangesneden op basis van knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau.



Dorpsrand Lede - 500 x 500 m



MORFOLOGISCHE ANALYSE

Functies:	Dorpsrand (wonen)
Typologie:	Open
Densiteit:	12,8 wo/ha
Aandeel weg per woning:	78,9 m ² /wo
Aantal bouwlagen:	G+1+D
Voorzieningenniveau:	Goed*
Knooppuntwaarde:	Goed*
Afstand tot centrum:	850 m
Afstand tot station:	1500 m
Focus weggebruiker:	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
Aandeel	
infrastructuur:	10,2%
bebouwd gebied:	60,92%
(waarvan 28,1% bebouwing)	
landbouw:	7,88%
groen:	12,28%
water:	0,0%
overig:	8,7%

MOBILITEIT / VOORZIENINGEN

(bereik te voet / per fiets)

Openbaar vervoer:	Goed aanbod
Onderwijs:	Zeer goed bereikbaar
Winkels en diensten:	Zeer goed bereikbaar
Ontspanning, sport en cultuur:	Matig bereikbaar
Gezondheid en zorg:	Zeer goed bereikbaar
Mobiscore:	6,9 / 10

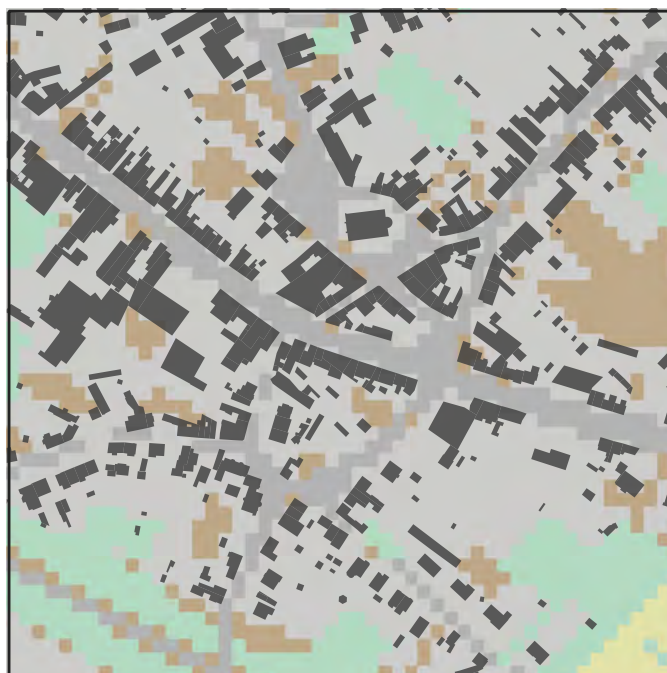
	bebouwd gebied
	infrastructuur
	bebouwing
	landbouw
	groen
	water
	overig

* Bron: VITO

DORPSKERN - OORDEGEM

Na Lede is Oordegem de grootste dorpskern van de gemeente. Het dorp kent een centrale doorgangsweg met daar vlak aan gelegen de Sint-Martinuskerk en de voorzieningen. Met name het westelijke deel van de gemeente is op Oordegem georiënteerd. Qua openbaar vervoer is Oordegem alleen bereikbaar per bus, waar

door men voor langere afstanden eerder geneigd is de auto te pakken. De afstanden in de kern maar ook naar andere kernen zijn echter goed te doen op de fiets, zeker gezien het bereik van de opkomende elektrische fiets. Voor verdere verdichting is het strategischer om in te zetten op de kern van Lede, gezien de hogere knooppuntwaarde en het hogere voorzieningenniveau.



Dorpskern Oordegem - 500 x 500 m

MORFOLOGISCHE ANALYSE

Functies:	Dorpskern (wonen, voorzieningen)
Typologie:	Open
Densiteit:	10,1 wo/ha
Aandeel weg per woning:	127,5 m ² /wo
Aantal bouwlagen:	G+2+D
Voorzieningenniveau:	Matig*
Knooppuntwaarde:	Beperkt*
Afstand tot centrum Lede:	5500 m
Afstand tot station:	6000 m
Focus weggebruiker:	 ● ● ● ● ●  ● ● ● ● ●

Aandeel

infrastructuur:	13,1%
bebouwd gebied:	63,6%
(waarvan 31,6% bebouwing)	
landbouw:	1%
groen:	11,76%
water:	0,0%
overig:	10,48%

MOBILITEIT / VOORZIENINGEN

(bereik te voet / per fiets)

Openbaar vervoer:	Goed aanbod
Onderwijs:	Goed bereikbaar
Winkels en diensten:	Zeer goed bereikbaar
Ontspanning, sport en cultuur:	Matig bereikbaar
Gezondheid en zorg:	Goed bereikbaar

Mobiscore: 6,8 / 10

	bebouwd gebied
	infrastructuur
	bebouwing
	landbouw
	groen
	water
	overig

* Bron: VITO

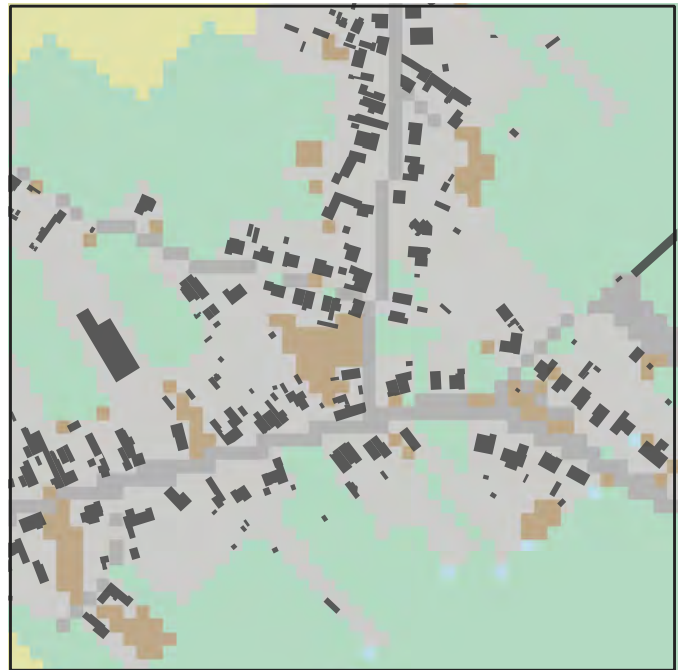
LINTBEBOUWING - SMETLEDE

Tussen Oordegem en Lede ligt een aantal kleinere kernen, die zijn verbonden met woonlinten en zelf vaak ook uit woonlinten bestaan. Deze kernen zijn grotendeels afhankelijk van Lede en Oordegem wat betreft voorzieningen en openbaar vervoer. Volgens het gewestplan geldt hier voornamelijk de zonering



Lintbebouwing Smetlede - 500 x

'woongebied met landelijk karakter'. De morfologische analyse laat inderdaad zien dat hier volop groen aanwezig is. Wel krijgt het gebied een zeer lage Mobiscore, wat betekent dat het geen strategische plek is om verdere bewoning toe te staan.



MORFOLOGISCHE ANALYSE

Functies:	Lintbebouwing (wonen)
Typologie:	Zeer Open
Densiteit:	3,3 wo/ha
Aandeel weg per woning:	191,7 m ² /wo
Aantal bouwlagen:	G+1+D
Voorzieningenniveau:	Matig*
Knooppuntwaarde:	Matig*
Afstand tot centrum Lede:	2850 m
Afstand tot station:	3400 m
Focus weggebruiker:	 ● ● ● ● ●  ● ● ● ● ●

Aandeel

infrastructuur:	6,6%
bebouwd gebied:	41,1%
(waarvan 17,6% bebouwing)	
landbouw:	2,76%
groen:	44,44%
water:	0,2%
overig:	4,8%

MOBILITEIT / VOORZIENINGEN

(bereik te voet / per fiets)

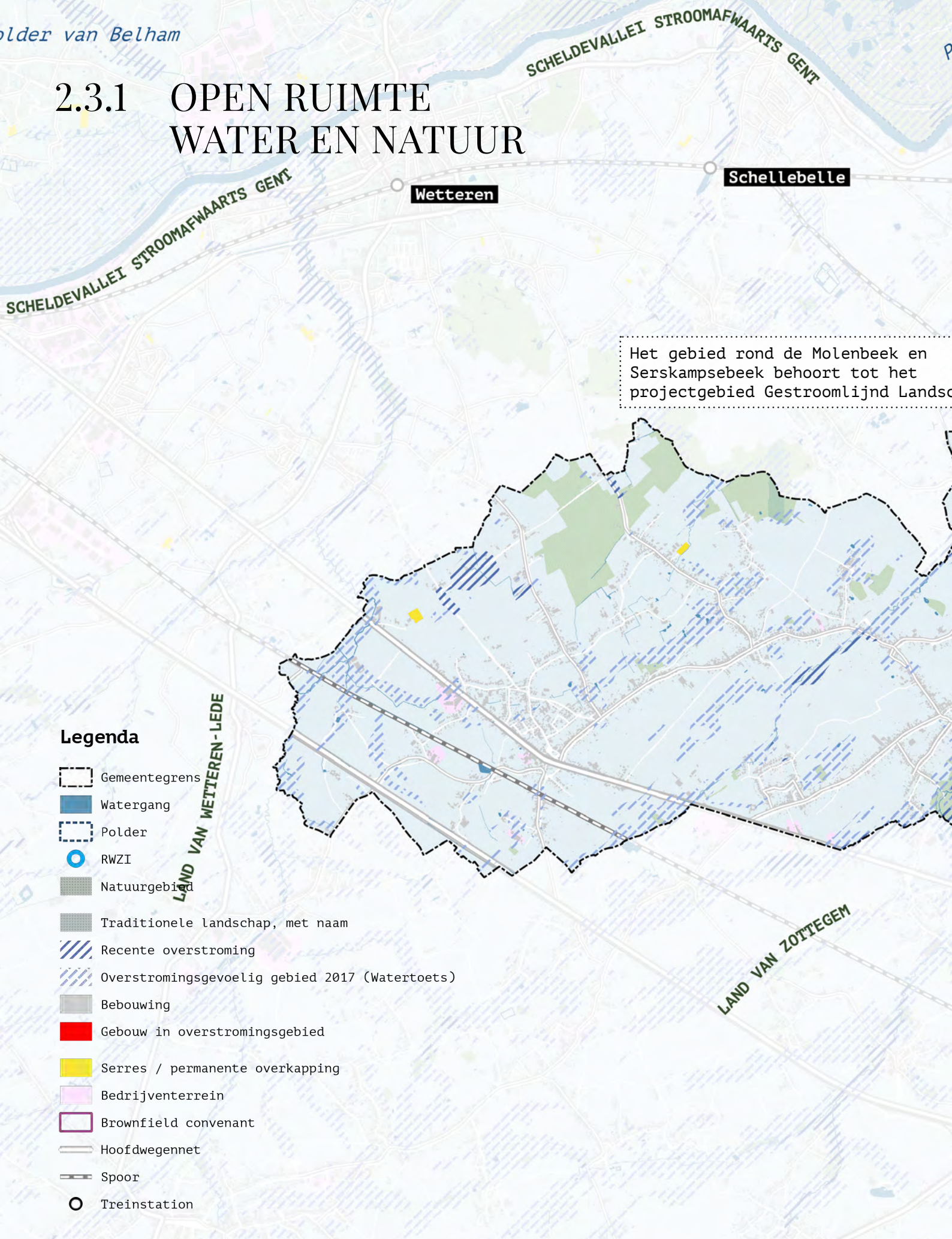
Openbaar vervoer:	Redelijk aanbod
Onderwijs:	Goed bereikbaar
Winkels en diensten:	Matig bereikbaar
Ontspanning, sport en cultuur:	Matig bereikbaar
Gezondheid en zorg:	Goed bereikbaar

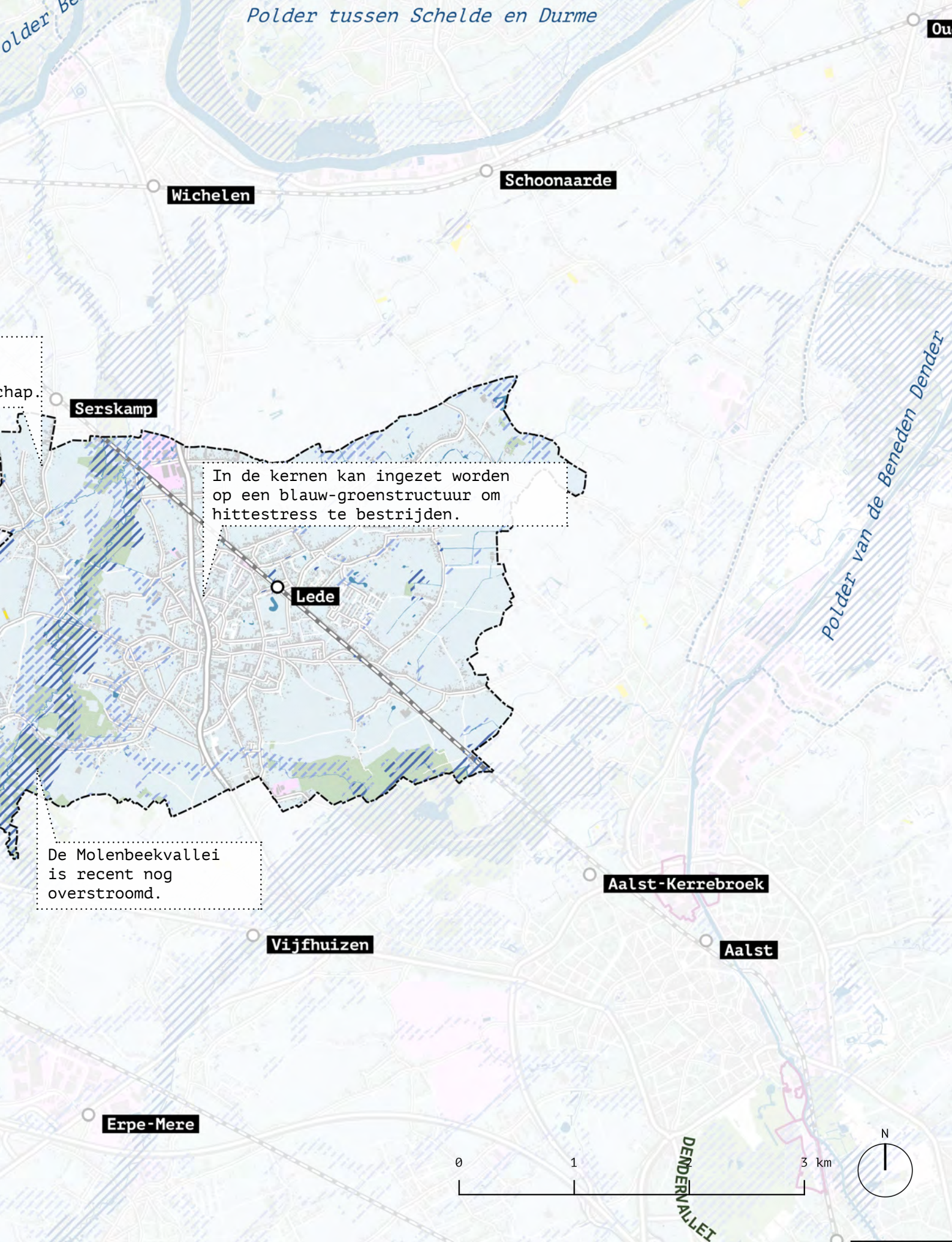
Mobiscore: 5,6 / 10

	bebouwd gebied
	infrastructuur
	bebouwing
	landbouw
	groen
	water
	overig

* Bron: VITO

2.3.1 OPEN RUIMTE WATER EN NATUUR





De gemeente Lede wordt grotendeels gekenmerkt door een glooiend landschap met een vruchtbare bodem, als gevolg van de ligging in het zandleemdistricht ten zuiden van de Schelde. Een groot deel van de open ruimte wordt ingenomen door de belangrijkste economische drager van het buitengebied: de agrarische structuur. De nadruk ligt op tuinbouw en veeteelt. Daarnaast is er veel grasland, wat wijst op de grote hoeveelheid paarden voor recreatief gebruik in de gemeente. In feite kan de open ruimte van Lede grotendeels getypeerd worden als een open landbouw- en grasland-schap met enkele boscomplexen. Tot slot heeft er een sterke verstedelijking van de open ruimte opgetreden, met verlinting, diverse kernen en infrastructuurwerken als gevolg. **Vanwege het uitgestrekte karakter is de open ruimte versnipperd en zijn er inmiddels geen grote aaneengesloten open ruimten meer te vinden in de gemeente.** Daar komt bij dat de gemeente Aalst een bouwstop hanteert en het beleid heeft gericht op inbreiding. Investeerders kiezen daardoor snel voor grensgemeenten om alsnog hun projecten te verwezelijken. Dat veroorzaakt een grotere druk op de open ruimte in Lede, zolang er niet expliciet wordt gekozen voor kernversterking.

BEEKVALLEIEN

Ondanks de sterke versnippering van het landschap, is de natuurlijke structuur nog wel aanwezig. Diverse beekvalleien doorkruisen de gemeente van noord naar zuid en monden uit in de Schelde of de Dender, waaronder de Grootebeek, Molenbeek, Wellebeek en Onderbeek. **Voor alle beken geldt dat de structuurkenmerken matig tot slecht ontwikkeld**

zijn. Daarnaast zijn de beken (zwaar) verontreinigd. Dit wordt veelal veroorzaakt door ongezuiverd rioolwater (onder andere afkomstig van de woonlinten waar geen vuilwater riool aanwezig is) wat in het oppervlaktewater terecht komt. Dat heeft een negatieve invloed op de water-, waterbodem- en habitatkwaliteit. Dit vormt onder meer een aanslepend probleem met ongezuiverd afvalwater in Speckaerts (Honegem) en de Biestraat (Geelstervallei).

De Molenbeekvallei vormt hier de belangrijkste regionale corridor, aangezien deze vallei diverse biologische waardevolle gebieden van noord naar zuid verbindt. Dit gebied is tevens aangemerkt als VEN, aangezien de netwerkstructuur relevant is op Vlaams niveau. **Onder meer in Lede is deze beekvallei niet gevrijwaard van bebouwing en wordt de vallei doorkruist door enkele wegen. Dat is op zijn zachtst gezegd nadelig voor het behoud van het leefgebied van flora en fauna en in strijd met de doelstellingen uit het Burgemeestersconvenant, wat ondertekend is door de gemeente Lede.** Het meanderen van de Molenbeek veroorzaakt bovendien afkalving van het recreatieve netwerk (wandelpaden). De provincie werkt inmiddels aan het herstel hiervan.

De provincie Oost-Vlaanderen is zich bewust van de versnippering van natuur en werkt tegelijkertijd aan het streven naar een klimaatbestendig landschap. **Het project 'Gestroomlijnd Landschap' is gericht om versnipperde stukken natuur te verbinden via een fijnmazig netwerk van landschapselementen, zoals waterlopen, bomenrijen, bosjes, waterrijke gebieden, dreven en houtkanten.** Tegelijkertijd wordt er gewerkt aan adaptieve maatregelen om de effecten van klimaatverandering te temperen. Eén van de acht pro-

WATER IN CIJFERS

5,3 km² van Lede is aangewezen als overstromingsgevoelig gebied in 2017 (Watertoets).

17,8% van de oppervlakte van de gemeente is hiermee overstromingsgevoelig.



jectgebieden loopt door de gemeente Lede: Molenbeek - Serskampse beek (zie afbeelding 1). De provincie werkt hier samen met betrokken gemeentebesturen, Regionale Landschappen en Bosgroepen, eigenaars, grondgebruikers en verenigingen. Onlangs is in het overstromingsgebied rond de Wellebeek en Molenbeek bos aangeplant, wat bijdraagt aan de biodiversiteit, een gematigder microklimaat, erosiewering, de buffering van hemelwater en het filteren van koolstof. Tegelijkertijd zijn er plannen voor extensiever graslandbeheer in deze regio.

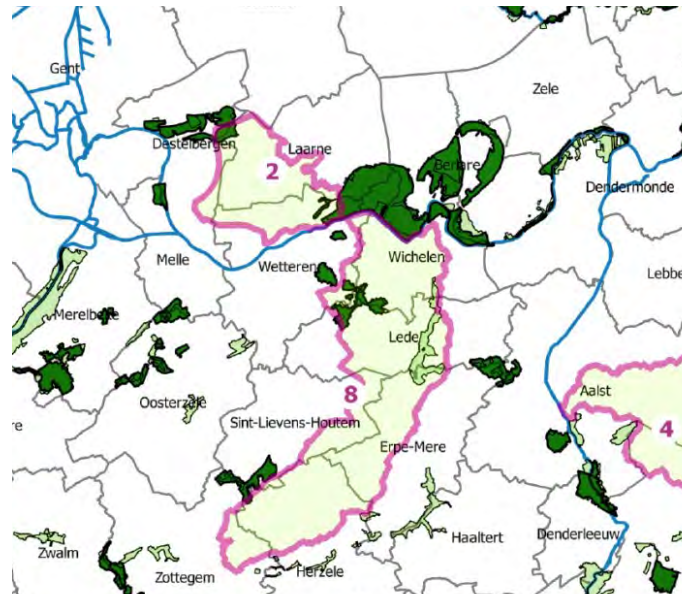
Dit is een goed voorbeeld van een bovenlokaal project waarbij natuur, recreatie, klimaatadaptatie en landbouw met elkaar worden verbonden.

Door gebieden aan te pakken waar deze drie functies (kunnen) samenkomen, kan gefocust worden op maatregelen die een bijdrage leveren aan de koppeling van deze functies. Juist in gebieden met natuurwaarden, waar ook het Habitatrictlijngebied Honegem onder valt, is deze koppeling van groot belang.

NATUURRESERVATEN

In Lede liggen diverse natuurreservaten, waarvan een deel in overstromingsgevoelig gebied. De natuurreservaten overlappen namelijk vaak met vallei-gebieden. Verdroging kan echter hier ook voorkomen, wat kan leiden tot brandgevaar (zeker in combinatie met recreatief medegebruik). In Lede liggen de natuurreservaten Geelstervallei, Honegem en Serskampse bossen, tevens onderdeel van het VEN. Bovendien gelden Honegem en Serskampse bossen als faunistische belangrijke gebieden om kansen te geven aan 13 soorten en 10 habitattypes van Europees belang en zijn onderdeel van de Zandleemstreek. De gebieden worden daarom aangeduid als 'Speciale beschermingszones'. Deze streek van in totaal 1793 ha - verdeeld over 19 deelgebieden - kent twee soorten natuur: het boslandschap en het grasland- en moeraslandschap in beek- en riviervalleien met plaatselijke overgangen naar bos. Voor de Serskampse bossen wordt een robuuste boskern beoogd door middel van omvorming van 'niet habitatwaardige' bossen en door middel van bosuitbreiding. Een totale bosoppervlakte van 176 ha wordt beoogd

1. Fragment van de projectkaart 'Gestroomlijnd Landschap'
- 2-3. Al enkele jaren kampt Lede met de problemen wat betreft wateroverlast en droogte, aldus verschillende kranten en online publicaties.



1.

Kampvuurverbod omwille van extreme droogte, fonteintjes op marktplein blijven actief

KOEN MOREAU 22 juli 2015 | 18u03



© Sven Ponsaerts - Illustratiebeeld.

Lede Het is deze week niet toegelaten om een kampvuur te maken in Lede. Wie verkoeling zoekt, kan wel terug op het vernieuwde Marktplein. De fonteintjes blijven er actief.

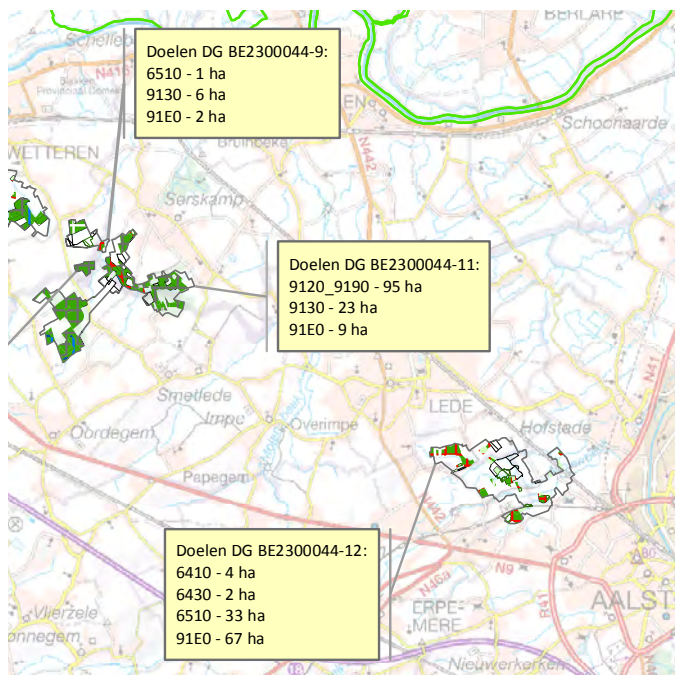
2.

Wateroverlast door plensbui

28 juni 2016 | 10u14

De hevige regenval van zondagmiddag zorgde ervoor dat op verschillende plaatsen in Lede de rioleringen het water niet tijdig konden afvoeren. De brandweer moest op een achttal plaatsen tussenkomen. Dat was onder meer het geval in de Hollestraat, Broeder De Saedeleerstraat en Impedorp. Verstopte dakgoten veroorzaakten last bij een appartementsgebouw in de Nieuwstraat en Roodborststraat. In De Rammelstraat werden zandzakjes gelegd omdat water van een achtergelegen terrein een huis dreigde in te lopen. Verder konden de pompen in de Beekstraat in Oordegem het water niet tijdig verwerken waardoor die even blank kwam te staan. Tot slot stond er ook wat water in de kelder van zaal De Bron. (KMJ)

3.



4. Agentschap Natuur en Bos (2014). SBZ-H bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek. De codes geven het habitat, de oppervlakte-doelstelling en de kwaliteit-doelstelling aan. Dit is op hoofdlijnen beschreven in de tekst op p. 46, 47 en 48. Zie voor verdere uitwerking ook de publicaties op natura2000.vlaanderen.be en 5.3 Bronnen (p. 105).

voor de Serskampse - Oud Smetleedse bossen. Voor de kleinere boskernen, onder andere bij Honegem, wordt een andere strategie toegepast: het bufferen en verbinden van deze kernen. Via kleinschalige bosuitbreiding of kleinschalige landschappelijke elementen kunnen deze kernen verbonden worden en wordt het verdwijnen van habitattypische bossoorten tegengegaan. Voor het grasland- en moeraslandschap wordt voornamelijk gestreefd naar uitbreidingen van de grasland- en moerashabitats door de aanwezige habitats beter te bufferen en te verbinden en anderzijds de overgangen verder te ontwikkelen. **Juist voor het behoud van de kernkrachten van Lede - het wonen met een landelijk karakter en de aanwezigheid van natuur - is het van belang om deze gebieden toegankelijk te maken op een natuurvriendelijke manier.** De Geelstervallei ligt binnen het projectgebied van 'Gestroomlijnd Landschap' en kent enkele wandelpaden die aansluiten op de kernen van Lede en Impe. Voor de Serskampse bossen geldt dat echter dat een deel beheerd wordt door ANB en Natuurpunt, maar dat delen ook in handen zijn van privé-eigenaren. Hier liggen ook enkele biologisch zeer waardevolle gebieden. Natuurpunt is daarnaast bezig met een nieuw natuurgebied: Papegebos. Ook vindt eind 2019 opnieuw herbebossing van diverse percelen plaats.

RUIMTE VOOR WATER

In het verleden is Lede al enkele keren blootgesteld aan wateroverlast, vaak ten gevolge van forse regenbuien. Voor Lede geldt dat 5,3 km² is aangewezen als overstromingsgevoelig gebied in 2017, wat neerkomt op bijna een vijfde van de gemeente. Hoewel dit gebied voor een groot deel niet overlapt met het woongebied van de kernen, waren er in 2017 alsnog 712 inwoners in of bij een effectief overstromingsgebied (gebied met recent wateroverlast of minimaal één keer om de honderd jaar wateroverlast) en maar liefst 2.585 inwoners in of op maximaal 30 meter afstand van een potentieel overstromingsgebied (kans op wateroverlast bij extreme weersomstandigheden). Verblijven voor kwetsbare groepen liggen niet in de overstromingsgevoelige gebieden. **Voor Lede is een duurzame waterbalans echter van essentieel belang, zowel in de open ruimte als in de kernen.**

Door de jaren heen is het belang hiervan voor Lede toegenomen, wat voor een groot deel te maken heeft met het heuvelende landschap tussen de Schelde en de Dender. Ook voor de gemeente Lede geldt dat de beekvalleien lagergelegen zijn, terwijl de kernen oorspronkelijk op de drogere heuvelrijen gelegen waren. **Met de groeiende lintbebouwing wonen er nu ook mensen in de meer stroomafwaartse gebieden, waardoor de aanwezige waterlopen in combinatie met hevige regenbuien wateroverlast kunnen veroorzaken.** Daarnaast ligt een behoorlijke hoeveelheid graslanden ook in de buurt van de waterlopen.

In het Klimaatplan is het woonuitbreidingsgebied Ronkenburgstraat aangemerkt als signaalgebied: een nog niet ontwikkeld gebied met een harde ruimtelijke bestemming met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Mocht het in de toekomst noodzakelijk zijn om dit gebied daadwerkelijk te ontwikkelen, dan moet er specifiek aandacht worden besteed aan het waterbeheer. Bovendien geldt dat als na een grondige analyse van het signaalgebied blijkt dat het risico op wateroverlast bij het ontwikkelen van het gebied volgens de bestemming groter wordt, de Vlaamse regering zal beslissen over een vervolgtraject.

BEBOUWDE GEBIEDEN

Klimaatverandering in combinatie met toenemende verharding leiden tot toenemende verdroging en minder mogelijkheden voor infiltratie in de bodem. **Waar valleien belangrijk zijn voor de grondwateraanvullingen, kan in de kernen worden gewerkt aan ontharding.** Door meer ruimte te bieden aan waterbeschikbaarheid en groen kan het hitte-eilandeffect worden bestreden, wat de gezondheid van inwoners ten

goede komt. Dat betekent dat straatprofielen aangepast moeten worden, bij nieuwe projecten voldoende ruimte voor groen en water moet worden ingecalculleerd, parkeerplaatsen vervangen kunnen worden door groenzones bij een lagere parkeernorm en dat bouwmaterialen zorgvuldig uitgezocht moeten worden.

EROSIE BIJ EEN ZANDLEEMTEXTUUR

De aanwezige zandleemtextuur van de bodem in Lede maakt dat de bodem enigszins gevoelig is voor erosie. **Een hogere bedekkingsgraad van vegetatie leidt tot een kleinere kans op erosie en dus een behoud van vruchtbare grond.** Juist in de open ruimte is het daarom van belang om te streven naar een continue, sterk aanwezige groen-blauwe structuur. Met name ten zuiden van de kern van Lede en tussen Lede en Oordegem in komen erosiegevoelige gebieden voor.

KLIMAATGEZOND BELEID VOOR LEDE

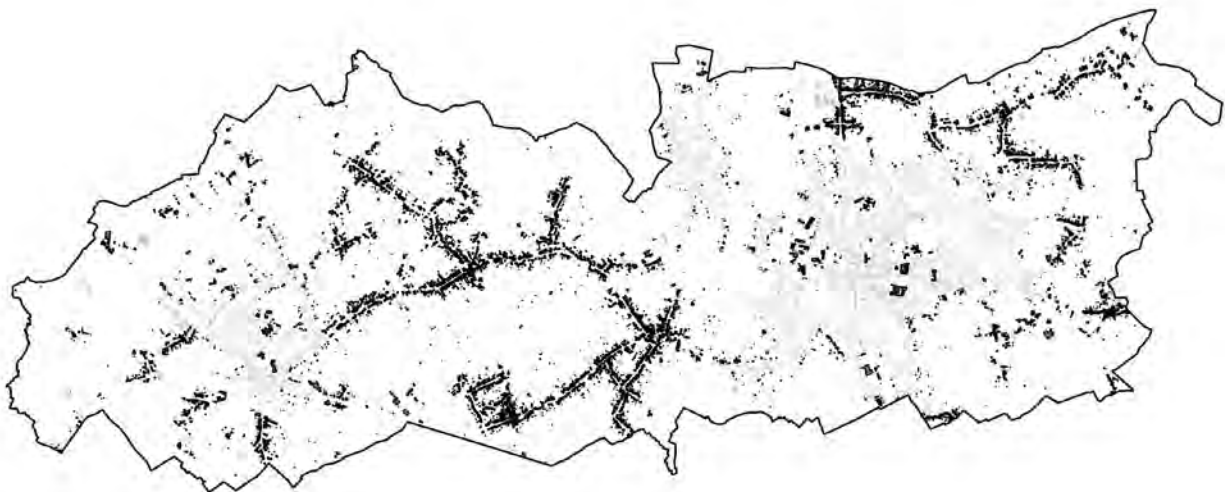
De gemeente zit echter niet stil en heeft met het Klimaatplan Zuid-Oost-Vlaanderen al belangrijke stappen gezet richting een klimaatgezond beleid en het formuleren van adaptatiemaatregelen, aangezien de gemeente hiervoor nog geen klimaat- of energieplan bezat. **Het regionale doel is om te evolueren naar een**

duurzame en klimaatneutrale regio die veerkrachtig is en weerbaar is tegen mogelijke negatieve effecten van klimaatverandering.

Volgens dit plan wordt er concreet ingezet op een viertal sporen:

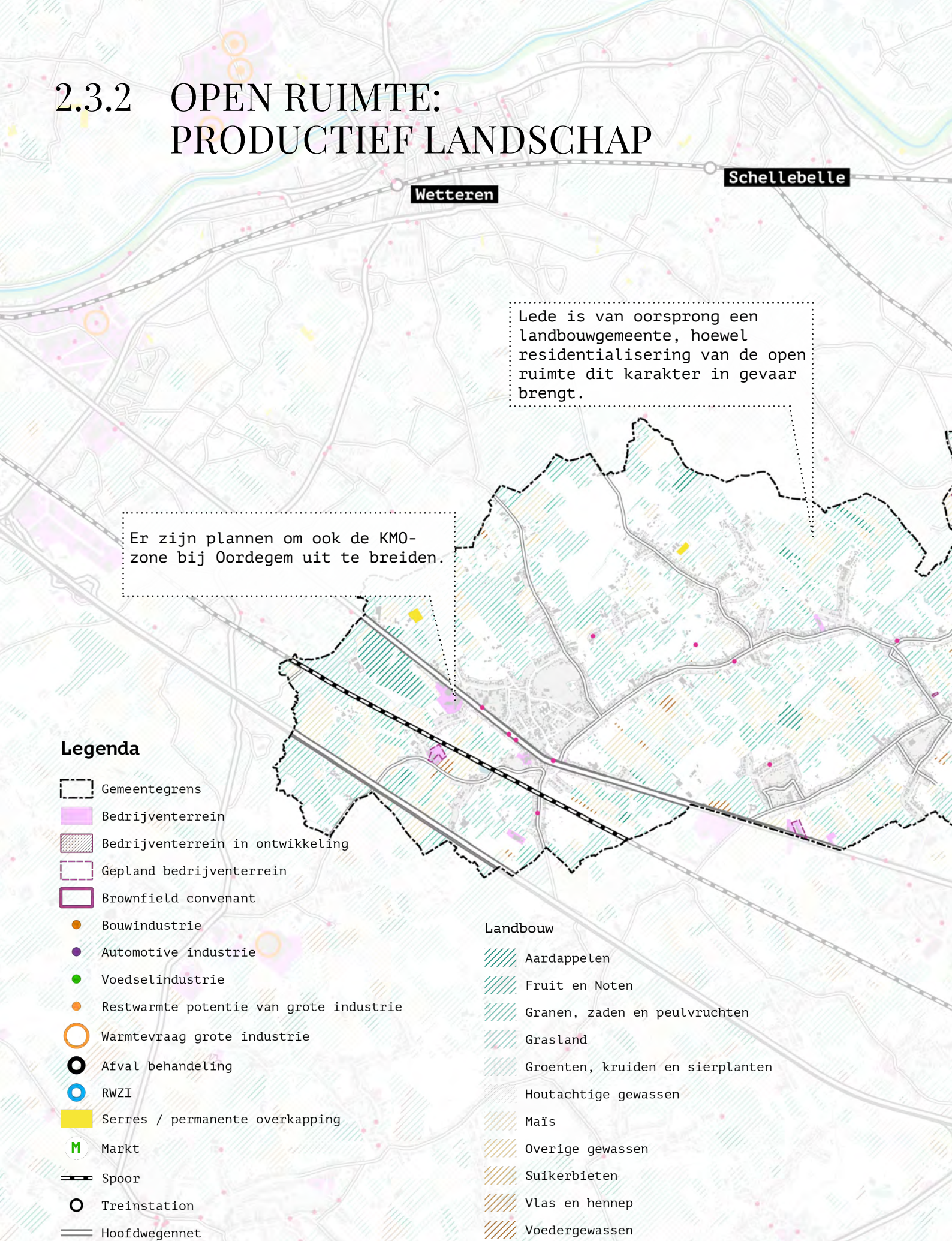
- Duurzame waterbalans
- Aanleggen en in stand houden van blauwgroene netwerken en verhogen van biodiversiteit
- Klimaatadaptief wonen, werken en leven
- Bestrijden van erosie

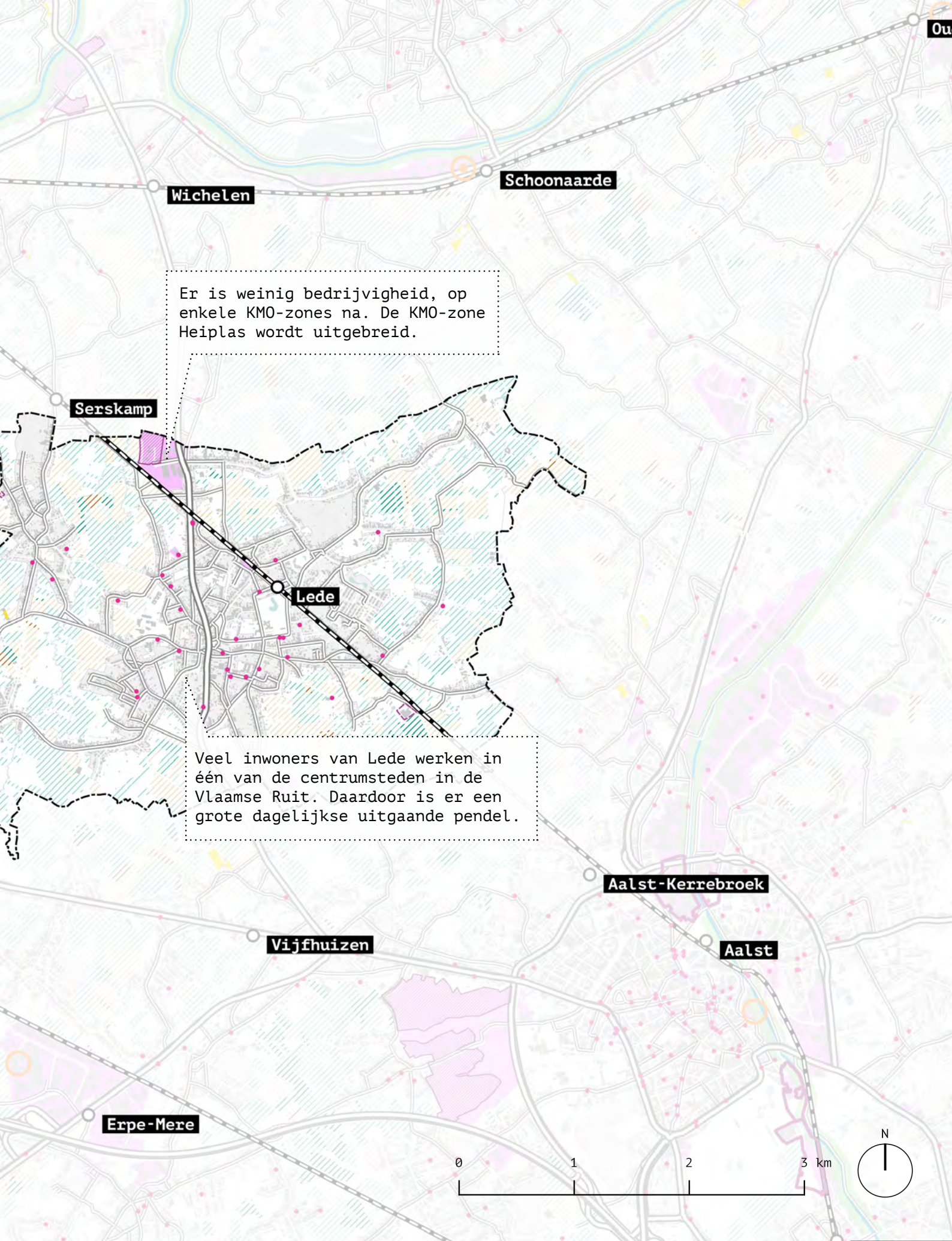
In het plan wordt benadrukt dat het gaat om een inclusieve aanpak, waarbij op allerlei maatschappelijke vlakken (onder meer ruimtelijke ordening) stappen moeten worden gezet. Dat is bij uitstek een uitdaging voor Lede, waar bestemmingen zeer dicht bij elkaar gelegen zijn en ook overlappen. **Lede kan de rol van de nu al meest actieve beheerders van de open ruimte - landbouwers en hoevebewoners - verder ontwikkelen tot een breed en integraal beroep met betrekking tot landbouw, natuur en recreatie.** Op grotere schaal kan Lede groen-blauwe netwerken vervolledigen door het Klimaatplan te gebruiken om groepsaankopen in de regio te kunnen doen. Juist als het gaat om het creëren van continuïteit is samenwerking op bovenlokaal niveau van belang.



- De bovenstaande kaart geeft een indruk van het dichtslibben van de open ruimte. De in zwart aangegeven bebouwing ligt buiten woongebieden met een grote / middelgrote of geringe dichtheid. Met name de in het gewestplan aangegeven zones als 'woongebied met landelijk karakter' veroorzaken de versnippering van de open ruimte, doordat verlinting in feite hiermee mogelijk wordt gemaakt.

2.3.2 OPEN RUIMTE: PRODUCTIEF LANDSCHAP





Vanwege de strategische ligging in de Vlaamse Ruit functioneert Lede in theorie als een belangrijke aantrekkingspool voor bedrijven en ondernemingen. **Toch geldt Lede vooralsnog als een typische buitengebiedgemeente zonder noemenswaardige bedrijvigheid en een grote uitgaande pendel onder de beroepsbevolking.**

WERKGELEGENHEID

Met een beroepsbevolking van ruim 8.000 Ledenaren en een redelijk stabiel aantal banen van ruim 2.200 banen, is er sprake van een mismatch met een grote uitgaande pendel als gevolg. Van de beroepsbevolking werkt het overgrote deel in de tertiaire sector. Daarna volgen de quataire en secundaire sector. Tot slot volgt de primaire sector met ruim honderd banen. In totaal telde Lede in 2017 1.240 actieve ondernemingen.

In de afgelopen jaren is de werkzaamheidsgraad gestegen tot boven de 70% en verdient de Ledenaar over het algemeen meer dan gemiddeld in Vlaanderen. Logischerwijs ligt de werkloosheid dus ook lager dan gemiddeld en heeft Lede een welvaartsindex van 113.

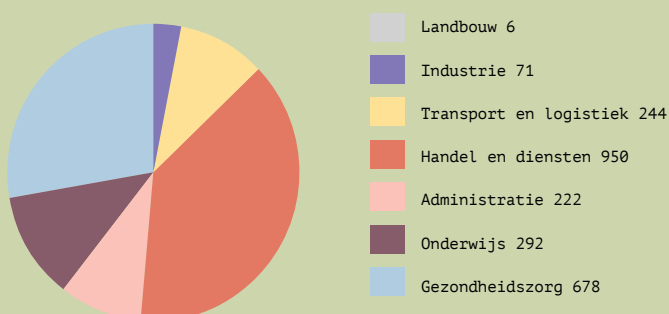
KMO- EN HANDELSZONES

In de gemeente is 6,5% van de bebouwde oppervlakte bestemd voor bedrijvigheid, terwijl het provinciaal gemiddelde ruim twee keer zo hoog ligt. Langs de N442 en N9 liggen enkele KMO- en handelzones, wat aansluit bij het karakter van een buitengebiedgemeente met lokale bedrijventerreinen die aansluiten bij het hoofddorp. De goed bereikbare locaties - langs activiteitenassen richting de E40 - is gunstig voor bedrijven en voor de verkeersafwikkeling, aangezien het relatief veel verkeer genereert. Bij de kern Lede ligt de KMO-zone Heiplas, waar ruimte is voor bedrijvigheid en detailhandel. Voor dit gebied is een RUP opgemaakt, waarmee de gemeente tegemoet wil komen aan de eigenaren van het gebied. Het gaat hierbij om het verhogen van de terreinbezettingscoëfficiënt en een verkavelingswijziging.

Daarnaast liggen langs de N9 bij Oordegem diverse KMO- en handelzones van beperkte omvang. SOLVA is de aangewezen partij om de KMO-zone bij Oordegem uit te breiden, waarvan het RUP in het stadium van voorontwerp verkeert. Dit wordt gecombineerd met een planologische ruil van de niet ontwikkelde KMO-zone Keiberg. Dit is een stap in de goede richting,

PRODUCTIVITEIT IN CIJFERS

Tewerkstelling per sector



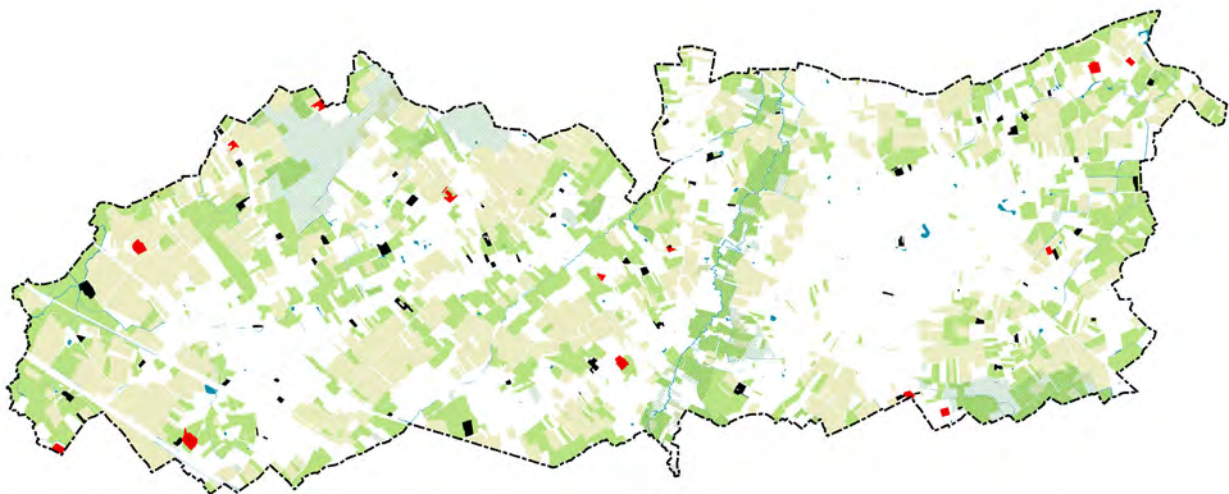
36,9 arbeidsplaatsen per 100 Ledenaren. In Vlaanderen ligt dit percentage op 75,9% (2016)

5,3% is het verschil in werkzaamheidsgraad tussen mannen en vrouwen (20-64 jaar). 77,9% van de mannen werkt en 72,6% van de vrouwen. Het Vlaams verschil is 7,3%.

6.307 forenzen vertrekken dagelijks uit Lede voor werk en **1.420** forenzen komen naar Lede om te werken (2016).

17,5% van de jongeren is desalniettemin werkloos (2015), tegenover 16,9% in Vlaanderen.

1.366 ha (46%) van het gemeentelijk oppervlakte wordt in beslag genomen door landbouw.



- Lede
- Beschermd natuurgebied
- Water
- Stallen
- Gebouwen
- Grasland
- Overige gewassen

1. Landbouw, natuur en recreatie worden steeds verder ontkoppeld binnen de gemeente, waar de verstedelijking van de open ruimte een grote rol in speelt.

aangezien de ontwikkeling van Keiberg een aantasting van de open ruimte zou betekenen.

Waar in het RSP van Lede nog werd gepleit voor verweving van woongebieden en KMO-zones, moet er wel rekening worden gehouden met de barrièrewerking van KMO-zones. **Hoewel het stimuleren van clustering niet eenzijdig gelinkt kan worden aan economische groei, is het wel van belang bedrijven zodanig te concentreren dat het bijkomende verkeer de kernen niet verder belast.**

LAND- EN TUINBOUW

Traditioneel gezien is land- en tuinbouw de belangrijkste economische drager van het buitengebied. Ook in Lede geldt dat 46% van het grondgebied wordt ingenomen door deze sector, terwijl 59,1% van het totale oppervlakte bestemd is als agrarisch gebied (1.769 ha). De land- en tuinbouw in Lede wordt gekenmerkt door verschillende soorten bedrijven. De specialisatie is sierteelt, wat ook voor de gemeenten ten noordwesten van Lede geldt. Gemeenten ten zuiden en oosten van Lede hebben rundvee en/of sierteelt en groenten als specialisatie. De agrarische grond in Lede bestaat voor

een overgroot deel uit grasland. Daarnaast is er een mix van (melk)veebedrijven met runderen en varkens, boomkwekerijen en de verbouwing van diverse gewassen.

VERSTEDELIJING VAN DE OPEN RUIMTE

De open ruimte, waar ook landbouwgrond onder valt, wordt bedreigd door meerdere maatschappelijke trends. **Deze trends hebben versnippering van de open ruimte tot gevolg, wat voor de agrarische sector, de natuur en recreatie een groot verlies is.** Enerzijds komt versnippering tot stand door de sterke verlinting in Lede. Daardoor zijn er in de gemeente geen grote aaneengesloten open ruimten te vinden.

Bovendien gaat het bijna uitsluitend om woonlinten, wat betekent dat bijna alle bebouwing in de open ruimte niet gerelateerd is aan een functie in de open ruimte.

Sterker nog, 40% van alle bebouwing zonder agrarische functie staat wél in de open ruimte. Het aantal gebouwen met een agrarische functie neemt echter al jaren af. Lede telde in 2010 nog 79 bedrijven en in 2018 waren er slechts 61 actieve bedrijven over. Een belangrijke drijvende kracht achter de stopzetting van bedrijven is de trend van schaalvergroting in de landbouw. Een daling van het aantal actieve bedrijven betekent echter ook een groot aantal vrijgekomen hoeves, wat de tweede vorm van versnippering veroorzaakt: **de trend van 'verpaarding' of 'residentialisering van vrijgekomen hoeves'**, waar ILVO voor Oost-Vlaanderen recentelijk een rapport over heeft gepubliceerd. Naast de al aanwezige woningen in de open ruimte worden vrijgekomen hoeves én de bijbehorende landbouwgrond vaak opgekocht door kapitaalcrachtige gezinnen. Dit is een zorgelijke trend, waarvan het einde (zonder daadkrachtig optreden) nog niet in zicht is. Tussen 1980 en 2016 is Lede namelijk zelfs 100 - 200 van de landbouwbedrijfszetels verloren. Bovendien geldt Lede als een van de gemeenten binnen de provincie die relatief de grootste hoeveelheid agrarische grond heeft verloren in de afgelopen decennia én valt Lede binnen de top drie van Oost-Vlaamse gemeenten wat betreft de prognose van het aantal sites dat hun landbouwfunctie zal verliezen. Lede telde in 2013 namelijk 40 - 50 actieve landbouwers van > 50 jaar en zonder opvolging. Bovendien gaf nog eens 40% van de actieve landbouwers aan nog geen duidelijk beeld te hebben van hun opvolging.

'Verpaarding' heeft als eerste gevolg dat er minder ruimte overblijft voor de lokale voedselproductie, waardoor er ook minder kansen voor een verkorting van de voedselketen overblijven. Daarnaast stijgt de prijs van landbouwgrond, aangezien de grond meer geliefd is.

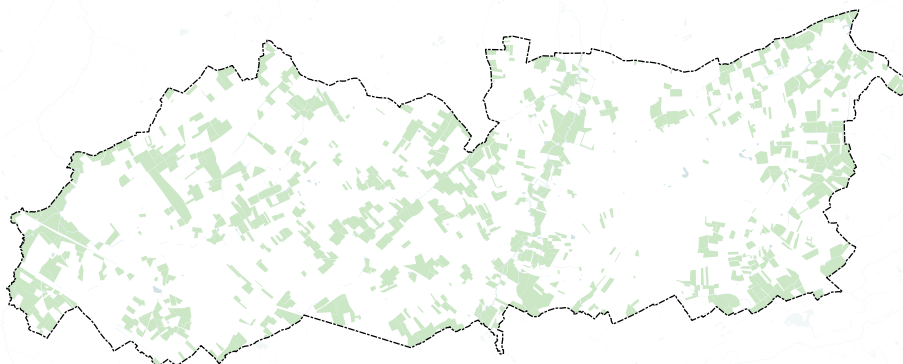
Dat maakt het voor jonge boeren moeilijk om een bedrijf op te starten. Bovendien zijn er samenlevingsproblemen tussen hoevebewoners en landbouwers, aangezien het meer verkeer op landbouwwegen oplevert en hoevebewoners op hun beurt weer klagen over lawaai van landbouwmachines en geurhinder.

Tot slot leidt het tot verdere versnippering van de open ruimte, omdat hoevebewoners hun paardeweide veelal afschermen met grote hagen en hekwerken.

Binnen erkende natuurgebieden geldt dat natuur de hoofdfunctie is en dat hoevebewoners met paarden zich daarnaar moeten schikken (enkel maaien en grezen onder bepaalde voorwaarden bijvoorbeeld).

KANSEN VOOR LEDE

De provincie doet momenteel uitgebreid onderzoek naar de mogelijkheden om landbouwgebouwen en -gronden te vrijwaren voor professionele landbouw en zo de trend tot een halt te roepen. Lede heeft er daarom baat bij om regionale of provinciale samenwerking op te zoeken. Daarnaast is het lastig dat zowel de landbouwer als hoevebewoner wettelijk niets verkeerd doet. Wel kan Lede de landbouwer beschouwen als actieve beheerder van de open ruimte en actief aanmoedigen om agrarische activiteiten te combineren met natuurbehoud, vergroting van de biodiversiteit en klimaatadaptieve maatregelen. Juist de nabije en overlappende ligging van verschillende bestemmingszones biedt dan mogelijkheden. Ook kan Lede inzetten op (in)directe instrumenten die inspelen op het verminderen van de druk op landbouwgronden - en gebouwen. Compensatiemaatregelen, zoals een bepaald percentage grond verplicht moeten wijden aan natuur, vallen hier ook onder.



2. Lede bestaat voor 23% uit grasland (7 km²), wat de grote omvang van 'verpaarding' laat zien. Bovendien betekent dit dat bijna de helft van de landbouwgrond uit grasland bestaat. Slechts 8% is natuur.

DIAGNOSE OPEN RUIMTE

KANSEN

- *Het project 'Gestroomlijnd Landschap' kan worden gekoppeld aan concrete doelen voor de nu al meest actieve beheerders van de open ruimte: de landbouwers en hoevebewoners.*
- *De beheerders van de open ruimte kunnen een meer integrale rol gaan vervullen: het koppelen van landbouw, natuur en recreatie.*
- *Ontharding van de kernen kan een integraal onderdeel worden bij nieuwe ontwikkelingsplannen of projecten.*
- *Het Klimaatplan Zuid-Oost-Vlaanderen en uitkomsten van provinciale onderzoeken kunnen gebruikt worden om bovenlokale netwerken te vervolledigen, problemen aan te pakken en om ervaringen m.b.t. instrumenten te delen.*

ZWAKTES

- *Een aanzienlijk deel van de inwoners woont in of zeer dichtbij een effectief of potentieel overstromingsgevoelig gebied. Dat maakt de vrijwaring van bebouwing in de open ruimten nog noodzakelijker.*
- *De open ruimte staat sterk onder druk van verstedelijking, waaronder de recente trend van 'verpaarding'.*
- *Gevolgen van klimaatverandering, zoals droogte en erosie, kunnen grote gevolgen hebben voor de landbouw.*

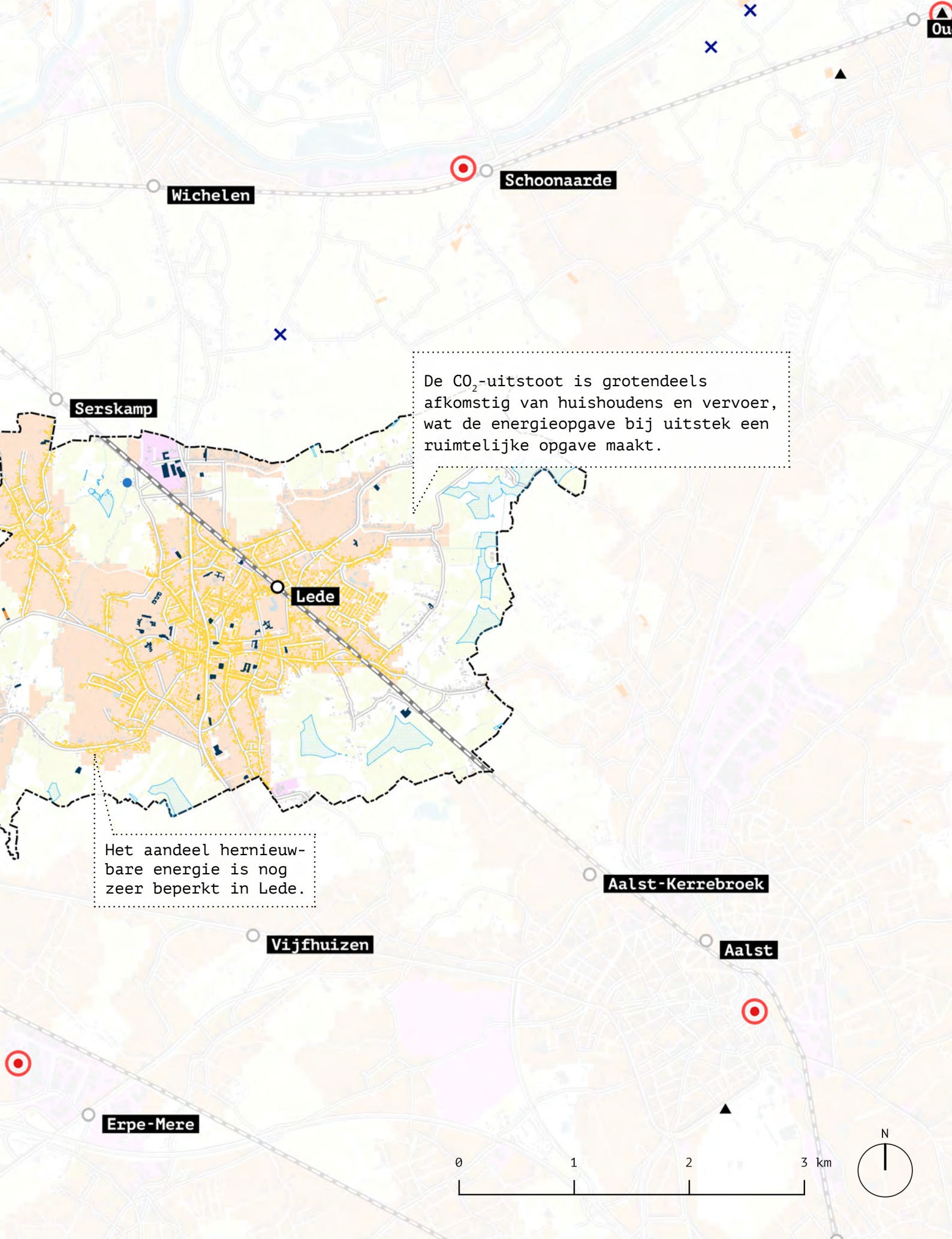
2.4 ENERGIE

Legenda

-  Gemeentegrens
-  Warmtevraag grote industrie
-  Vergunde windturbine
-  Restwarmtepotentieel grote industrie
-  WKK installatie
-  Waterkrachtcentrale
-  Ondiepe geothermische potentie >0.25MWh
-  Gebouw binnen woonkern
-  Daken groter dan 1000 m2
-  Bedrijventerrein
-  Potentieel gebied windenergie
-  Grasland en akkers
-  Gebouw
-  Hoofdweg
-  Watergang

In de open ruimte kan ingezet worden op biomassa, in de kernen kan juist voor zonnepanelen en collectieve warmtevoorziening worden gekozen.

De E40 is een zoekzone voor windturbines



De energieconsumptie van de gemeente Lede wordt voor het overgrote deel gedragen door huishoudens, en particulier en commercieel vervoer. Samen waren deze sectoren goed voor ruim 85% van de energieconsumptie in 2016. Daarmee ligt het aandeel van huishoudens twee keer zo hoog als in Vlaanderen gemiddeld. Daarna volgt de tertiaire sector met ruim 10%. Andere sectoren, zoals het openbaar vervoer, de industrie en landbouw, vertegenwoordigen nog geen 5% van het totaal. In 2016 werd er 71.962 ton CO₂ uitgestoten, wat een daling van 1,9% betekent ten opzichte van 2011. De daling in het Vlaams gewest was in diezelfde periode 0,5%.

REGIONALE SAMENWERKING

Lede neemt deel aan de regionale samenwerking van Zuid-Oost-Vlaanderen op het gebied van klimaat, waar een Klimaatplan voor is geschreven. **Het doel van deze samenwerking tussen tien gemeenten is onder meer om 40% CO₂ te reduceren tegen 2030.** Bij het opstellen van mitigerende maatregelen wordt uitgegaan van de trias energetica: ten eerste inzetten op energiebesparing en het voorkomen van emissies, ten tweede het gebruik van hernieuwbare energie optimaliseren en ten derde de nog noodzakelijke fossiele bronnen zuinig en efficiënt gebruiken.

DE BEBOUWDE OMGEVING

Voor het eerste doel - energiebesparing en het voorkomen van emissies - geldt in de gehele regio dat de uitstoot van huishoudens en mobiliteit opmerkelijk groot is, terwijl andere sectoren (vanwege het gebrek aan bedrijvigheid) veel minder uitstoten. **Dat betekent**

dat de energieopgave voor Lede en de gehele regio een ruimtelijke omslag behelst. Meervoudig intensief ruimtegebruik staat daarbij centraal, wat betekent dat de diagnoses van de diverse thema's moeten worden gekoppeld.

Over het algemeen kan worden gesteld dat Lede een grote opgave kent met betrekking tot het lintlandschap. De voornamelijk halfopen bebouwing langs de linten maakt onder meer de warmtevoorziening zeer inefficiënt. Daarnaast hangt ook de mobiliteitsopgave hiermee samen: lintbewoners leggen de meeste kilometers per dag af in vergelijking met landgenoten in woonkernen of in het landelijk gebied. Het veelvuldige gebruik van auto's veroorzaakt een hoge energieconsumptie van transport. Wel ligt de CO₂-uitstoot van vervoer deels ook hoog door de aanwezige snelwegen (E40) en zeer drukke gewestwegen (N9 en N442). Daar heeft de gemeente minder invloed op. Zonder de E40 nam de CO₂-emissie van transport in 2016 met 30% af.

Vanuit de thema's bebouwde omgeving en mobiliteit ligt het voor de hand om te kiezen voor kernversterking. Dat heeft ook een ander voordeel: het buitengebied wordt gevrijwaard voor verdere verharding en versnippering. De ruimtelijke omslag in het buitengebied moet in feite landbouw, natuur en recreatie onderbrengen in één klimaatrobuust landschap.

HERNIEUWBARE ENERGIEPRODUCTIE

Voor het tweede doel - de optimalisatie van het gebruik van hernieuwbare energie - bekijken we de huidige en toekomstige, potentiële situatie. **De hernieuwbare energieproductie in Lede is momenteel zeer beperkt en bijna geheel gebaseerd op zonne-energie.** Van alle elektriciteit wordt er 4.978.297 kWh/jaar

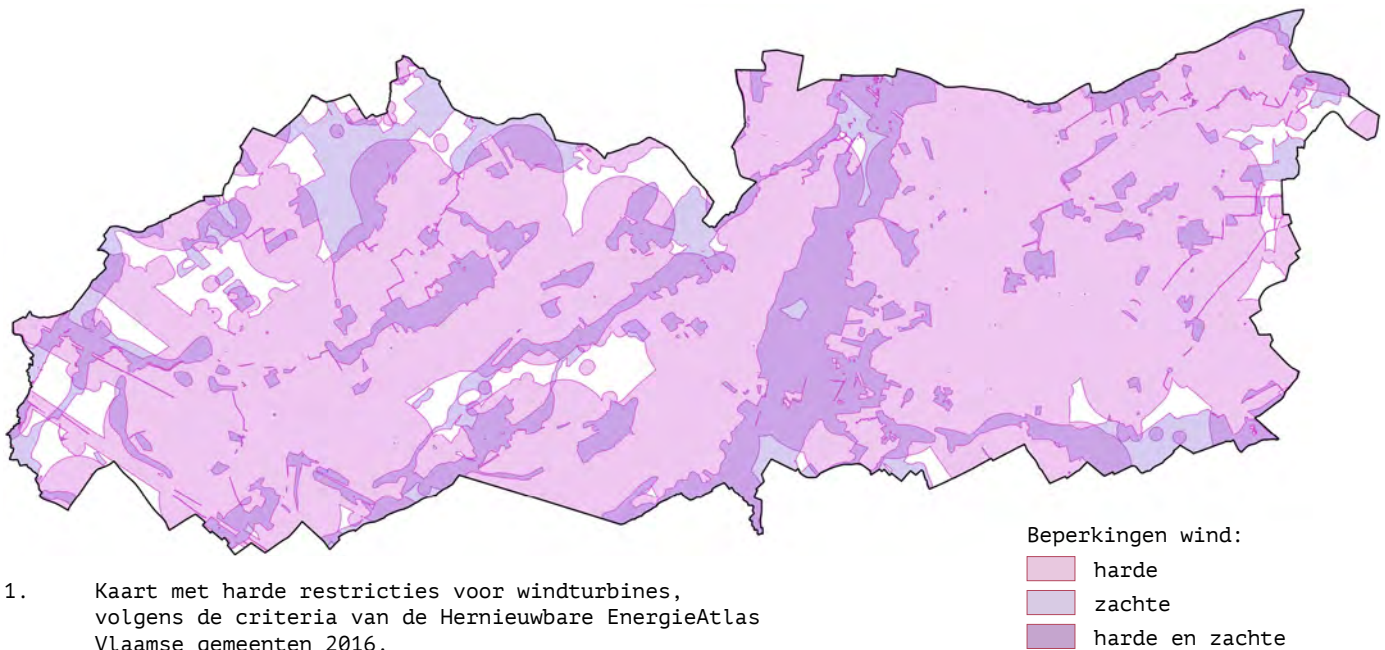
ENERGIE IN CIJFERS

144.529 MWh is de totale energieconsumptie van huishoudens in Lede (2017), waarvan de helft bestaat uit aardgas.

4% van het zonnepotentieel van de daken in Lede wordt benut, wat ook laag is in de provincie (4,1%) en het Vlaams gewest (4,4%).

12,4% van de totale energieverbruik (2017) door huishoudens in Lede is afkomstig uit hernieuwbare warmtebronnen.

32,4% van de eengezinswoningen in Lede vallen onder de bouwwijze 'open bebouwing', terwijl het Vlaams gemiddelde 41,3% is.



opgewekt via zonnepanelen op daken. Dat is voldoende elektriciteit voor ruim 1400 gemiddelde Vlaamse huishoudens. Er wordt slechts 4% van het zonnepotentieel van de daken benut. Hoewel dat ongeveer gelijk is aan het Vlaams gemiddelde, ligt hier wel een grote opgave voor Lede. Met het gebrek aan grote daken is particuliere productie een belangrijke doelgroep. Daarnaast geldt dat tegen 2020 13% van het finaal eindverbruik uit hernieuwbare energiebronnen moet worden gehaald in België.

WIND

Er zijn op dit moment geen windturbines in Lede. De lintbebouwing en ook de natuurlijke restricties maken de inpassing van windturbines lastig. Daarnaast liggen er nog meer claims op de open ruimte, zoals de vraag naar landschapsbeleving, recreatie en het behoud van biodiversiteit. Wel moet ook Lede haar verantwoordelijkheid nemen en zich richten op de windpotentie in de gemeente.

Oost-Vlaanderen wordt gekenmerkt door een goed windaanbod, waardoor de provincie zich logischerwijs op deze vorm van hernieuwbare energie richt. In 2009 heeft de provincie daarom het Provinciaal Beleidskader Windturbines opgesteld om de mogelijkheden tot inplanting van windturbines te vergroten.

Binnen dit beleidskader valt Lede onder het deelgebied Oostelijke Rastergebied, waarin windturbines geconcentreerd worden omheen de stedelijke kernen (Wetteren, Dendermonde en Aalst) en langs de grote verkeersassen (E40, N9 en de spoorlijn Gent-Brussel). Voor een windlandschap langs de E40 tussen Aalst en Aalter is een PRUP vastgelegd, maar vervolgens niet goedgekeurd door de bevoegde minister. Daarmee zijn windturbines voorsnog mogelijk op bedrijventerreinen, zones voor openbaar nut en landbouwgebied. **Wel liggen in Lede door de provincie afgebakende potentiële zoekzones voor windturbines. Die zones liggen langs de E40 en de N9.**

De potentie voor windenergie binnen de gemeentegrenzen (uitgaande van enkel de harde restricties) komt dan neer op een oppervlakte van 2,38 km². Daarop kunnen 15 windturbines (2 MW) geplaatst worden. Daarmee wordt 61.772 MWh/jaar opgewekt. Aangezien een gemiddeld Leeds huishouden 4,36 MWh/jaar aan elektriciteit gebruikt, kunnen in theorie 14.168 huishoudens met Leedse windenergie worden voorzien van elektriciteit. Dat is bijna het dubbele van het aantal huishoudens in Lede (7.976).

Het oppervlak met potentieel voor windenergie in Lede ligt verspreid over de gemeente en tevens langs verkeersassen. Om verdere versnippering van de open ruimte te voorkomen moet allereerst onderscheid

	Elektriciteit				Warmte		
	biomassa	water	wind	zon	biomassa	geothermie	zon
Huidige productie	0	12	0	3.536	0	835	217
Technisch potentieel	287	36	339.753	98.152	410	98.024	13.744
REV2030	4	0	7.154	4.064	6	422	650

2. Energieopwekking per bron in MWh, Hernieuwbare EnergieAtlas Vlaamse gemeenten 2016.

gemaakt worden tussen ruimtelijk kwetsbare gebieden (met een hoge landschappelijke waarde) en niet-kwetsbare gebieden. Vervolgens geldt het advies dat windturbines in de onmiddellijke nabijheid van woningen, bedrijven of nutsvoorzieningen moeten worden geplaatst. Ook kunnen landbouwers investeren in kleinere (houten) windmolens.

ZON

Zoals gezegd, de potentie van PV-panelen op daken wordt in Lede nog onvoldoende benut. **Lede kan voornamelijk particuliere initiatieven stimuleren, aangezien de gemeente verder weinig grote daken kent.** Daarnaast kan Lede eisen stellen aan de uitbreiding van het woningaanbod. Dat kan gekoppeld worden aan eisen met betrekking tot PV-panelen. Eventueel kunnen restgebieden of gebieden met weinig waarde (voormalige stortplaatsen bijvoorbeeld) gebruikt worden voor zonneparken. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing met voldoende aandacht voor flora en fauna is dan wel van belang. Ook kan Lede huishoudens stimuleren meer warmte te produceren via zonneboilers.

BIOMASSA

Op dit moment kent Lede nog een beperkt aantal biomassa-installaties. In 2011 gebruikte Lede nog maar 13% van het potentieel. **Biomassa wordt met name interessant als er een circulair vergistingssysteem kan worden opgezet, wat kan als gewassteelt en veeteelt samen voorkomen.** Biomassa mag enkel worden geadviseerd in functie van het gebruiken van reststromen. Het inzetten van landbouwgrond voor biomassa is een ongewenste ontwikkeling. Vlaanderen beschouwt de bio-economie als noodzakelijk vanwege de huidige maatschappelijke uitdagingen en ziet de bio-economie een transitiestrategie. Daarvoor moeten meerdere sectoren gaan samenwerken, zoals de landbouw-, industrie-, energie- en bouw- en infrastructuursector. Enkele sectoren produceren biomassa, terwijl de overige sectoren de biomassa vervolgens gebruiken. Met deze visie van de Vlaamse overheid is het ook voor Lede verstandig om biomassa mee te nemen in de gemeentelijke transitiestrategie of te gaan samenwerken met andere gemeenten. **Daarnaast hebben pocketvergisters een groot potentieel bij intensieve veeteeltbedrijven (> 85 koeien).** Hoewel die nu nog niet aanwezig zijn in Lede, is dat voor de toekomst mogelijk wel interessant.

Tot slot kan Lede energieteelten creëren op terreinen die niet voor andere doeleinden gebruikt kunnen worden. Braakliggende terreinen, vervuilde gronden en

industriële kavels of bouwkavels die nog wachten op een eindbestemming kunnen daar voor gebruikt worden.

WARMTE

Ondiepe geothermie is mogelijk in Lede afhankelijk van het bodemtype (zandleem en leem). Wel moet er rekening gehouden worden met het benodigde uitwisselingsoppervlak per bodemtype. Zand heeft een groter oppervlak nodig dan een meer vochtige, klei- of leemachtige grond. Met ondiepe geothermie kunnen warmtepompen worden ingezet voor de verwarming van gebouwen.

Daarnaast kan ook restwarmte worden ingezet om warmtenetten aan te leggen. Daarvoor heeft de provincie in 2015 een 'Ruimtelijk beleidsplan Warmte' opgesteld en heeft VITO een warmtekaart gepubliceerd. **Voor het hoofddorp Lede geldt dat de aanleg van een warmtenet met warmtekrachtkoppeling of met het onttrekken van restwarmte uit de iets verdere omgeving beperkt kansrijk tot kansrijk is.**

WATERKRACHT

Lede bevat enkele watermolens bij Oordegem, Impe en Lede. **Deze molens zouden omgebouwd kunnen worden tot kleine waterkrachtcentrales.** Wel moet gelet worden op de impact op het waterpeil, debiet, vismigratie, etc. Bovendien is er een minimaal debiet nodig van 150 liter per seconde, een nodig verval van 2,5 meter en voldoende vollasturen.



3. Zonnepanelen liggen nu enkel op daken, waarmee 4% van het zonnepotentieel van daken wordt benut.

DIAGNOSE ENERGIE

KANSEN

- *Het zonnepotentieel op daken kan veel beter benut worden. Lede moet particuliere productie daarom stimuleren.*
- *Langs de E40 en de N9 liggen potentiële zoekzones voor windturbines. Daarmee kan Lede een grote stap zetten in de energietransitie.*
- *Regionale samenwerking voor het onttrekken van restwarmte biedt Lede de kans om een warmtenet aan te leggen.*
- *Lede kan veeteeltbedrijven stimuleren om te investeren in pocketvergisters en zo het biomassapotentieel bij reststromen beter benutten.*

ZWAKTES

- *De energieopgave voor Lede en de regio behelst een ruimtelijke omslag: Lede moet de energieopgave koppelen aan de woon- en mobiliteitsopgave om zo de energieconsumptie van huishoudens en vervoer structureel te verlagen.*
- *De hernieuwbare energieproductie is momenteel zeer beperkt en eenzijdig. Lede moet inzetten op het potentieel van diverse duurzame bronnen en de productie verhogen.*

2.5 REGELGEVING EN PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP

De gemeente Lede heeft de ambitie om voortvarend met de toekomstige opgaven aan de slag te gaan. Door enerzijds bestaande kwaliteiten te waarborgen voor de toekomst en anderzijds door te zoeken naar ruimte voor vernieuwing.

De Bouwmeester Scan dient dan ook als input voor het op te stellen nieuwe Beleidsplan dat de gemeente alle handvatten geeft om verder te bouwen aan een sterk ruimtelijk beleid voor de toekomst van Lede, zowel op gemeentelijk als regionaal schaalniveau.

Ambities en regelgeving zijn wenselijk en noodzakelijk, maar even zozeer is het van belang om als gemeente voldoende te zijn toegerust om een adequaat en effectief beleid te kunnen ontwikkelen en uitvoeren. Dit vergt dat er bemensing en kennis in de organisatie aanwezig is, om als publieke actor ook te kunnen handelen naar de ambities die het bestuur heeft. Ten tijde van de Vlaams Bouwmeester Scan is het onderzoeksteam diverse malen met de ambtelijke en politieke organisatie in contact geweest. Onze indruk is dat de gemeente Lede een gedegen ambtelijk apparaat voor beleid rondom ruimtelijke ontwikkeling heeft en goed gebruik maakt van samenwerking op bovenlokaal schaalniveau.

GEMEENTELIJKE VERORDENING

In de gemeentelijke bouwverordening zijn twee centrumzones afgebakend (Lede en Oordegem). Het oorspronkelijke doel hiervan was om de bouw van nieuwe appartementen te sturen en die te concentreren in de kernen binnen de gemeente. De verordening legt in deze zone andere randvoorwaarden op aan de bouwhoogte en bouwdiepte van nieuwe gebouwen. De afgelopen jaren is gebleken dat deze afbakening effectief gewerkt heeft wat betreft de ontwikkeling van nieuwe appartementen. Er is echter een besef dat de ruimtelijke kwaliteit van de projecten en de impact ervan op de omgeving ook te maken heeft met bijvoorbeeld de bijbehorende parkeeroplossing, de inrichting van de onbebouwde delen van het kavel of met de typologie van de woningen.

RUP'S

De plannen die de afgelopen jaren gemaakt zijn, kaderen eerder in het oplossen van in het verleden ontstane zoneringsproblemen en zijn geen uiting van een duidelijk ruimtelijk beleid. Veel RUP's gaan over het "rechtstrekken" van zonevreemde situaties. Wel is een bewuste keuze gemaakt in de herschikking van nieuwe bedrijventerreinen binnen de gemeentegrenzen. Daarnaast zorgen de gemeentelijke diensten dat woonuitbreidingsgebieden op dit moment niet ontwikkeld worden. De definitieve visie op deze gebieden zal geborgd worden in het nieuwe beleidsplan op basis van de strategieën benoemd in deze scan.

ONTWIKKELING VAN DE LINTEN

Er is een uitdrukkelijke wens aanwezig om de verdere ontwikkeling van de linten tegen te gaan en om zelfs te kijken naar de afbouw ervan. Er zijn op dit moment echter geen tools om dit tegen te gaan. De in het gewestplan aangegeven woongebieden met landelijk karakter maken de ontwikkeling van de lintbebouwing tussen de kernen in de gemeente nog steeds mogelijk.

ONTHARDING EN MOBILITEIT

De gemeente is er niet in geslaagd om bij de heraanleg van het kerkplein de ontharding van de gemeente in te zetten. Dit heeft geleid tot een stenig plein. Ook is men er niet in geslaagd om de herontwikkeling van het kerkplein als aanleiding te gebruiken om het mobiliteitsstelsel in het centrum te wijzigen.

KLIMAATPLAN

Het Klimaatplan, een samenwerking tussen dertien gemeenten, is daar een goed voorbeeld van. Bovendien spelen er in Lede veel vraagstukken, met name rondom de verstedelijking van de open ruimte, die op regionaal, provinciaal en Vlaams niveau onderzocht worden. Dat geeft wederom aan hoe belangrijk boven-

lokale samenwerking is voor Lede. Daar komt ook bij kijken dat veel ontwikkelingen in Lede gevolgen zijn van ontwikkelingen in steden als Aalst en Gent.

Verder heeft het onderzoeksteam de indruk dat de koppeling tussen bestuur en ambtelijke ondersteuning op een gedegen en passende wijze wordt ingevuld en dat er een zeer goede onderlinge verstandhouding is.

BELEIDSDOCUMENTEN EN PROJECTEN

Een greep uit de vele documenten die beschikbaar waren:

- Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen
- Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
- Project Klimaatgezond Zuid-Oost-Vlaanderen.
- Kernnota Ruimte Oost-Vlaanderen
- Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk
- Project Gestroomlijnd Landschap
- Meerjarenplan 2014-2019 - Gemeente Lede
- Vernieuwen Mobiliteitsplan Lede
- Provinciaal beleidskader windturbines
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Lede

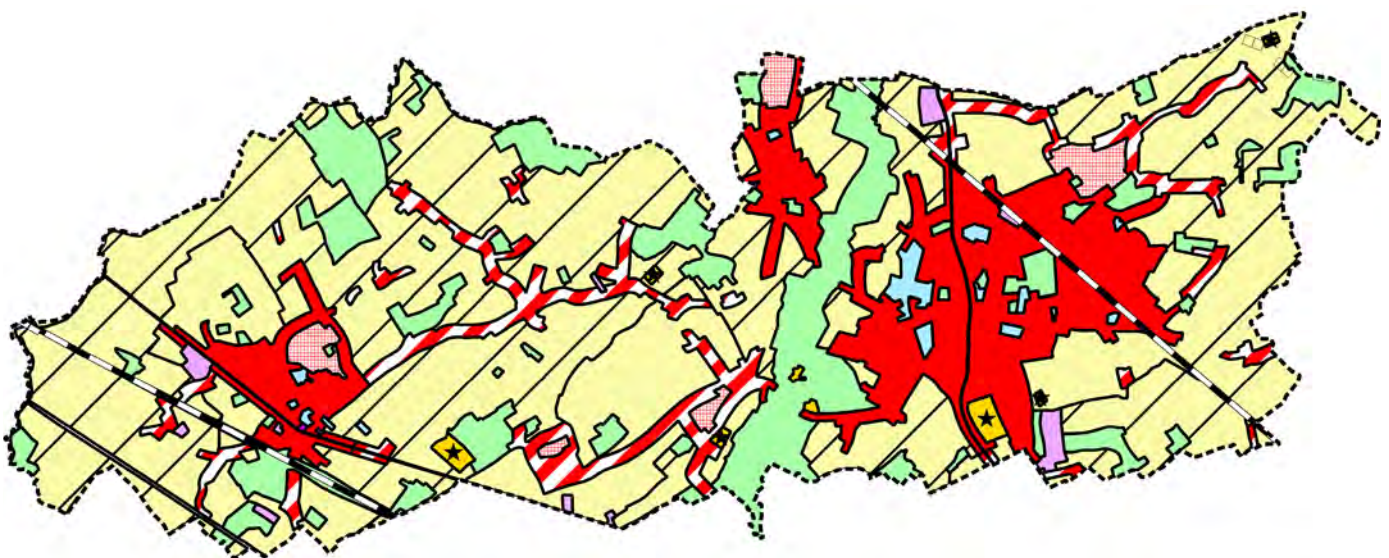
- SOLVA - 3 uitdagingen voor Zuidoost-Vlaanderen
- Instrumenten voor behoud landbouwgebouwen en landbouwgronden
- Visie 2050, een lange termijnstrategie voor Vlaanderen

Gewestelijke BPA's en RUP's

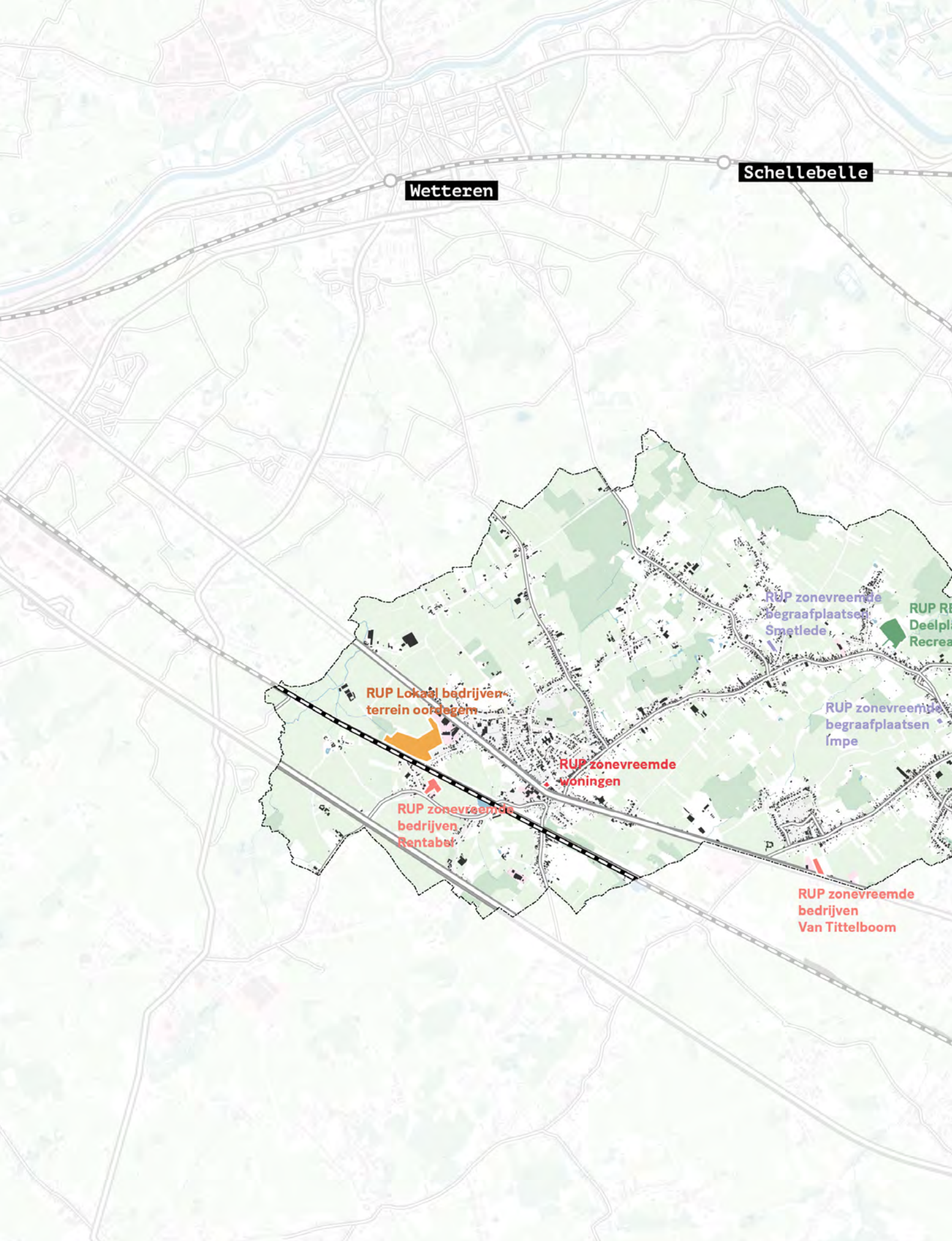
- BPA Heiplas (kmo-zone Heiplas)
- BPA Markizaat (domein Mesen)
- BPA Spoorstraat (tussen Bremenhulweg en Nerumstraat)
- BPA Wijstraat (bedrijf)

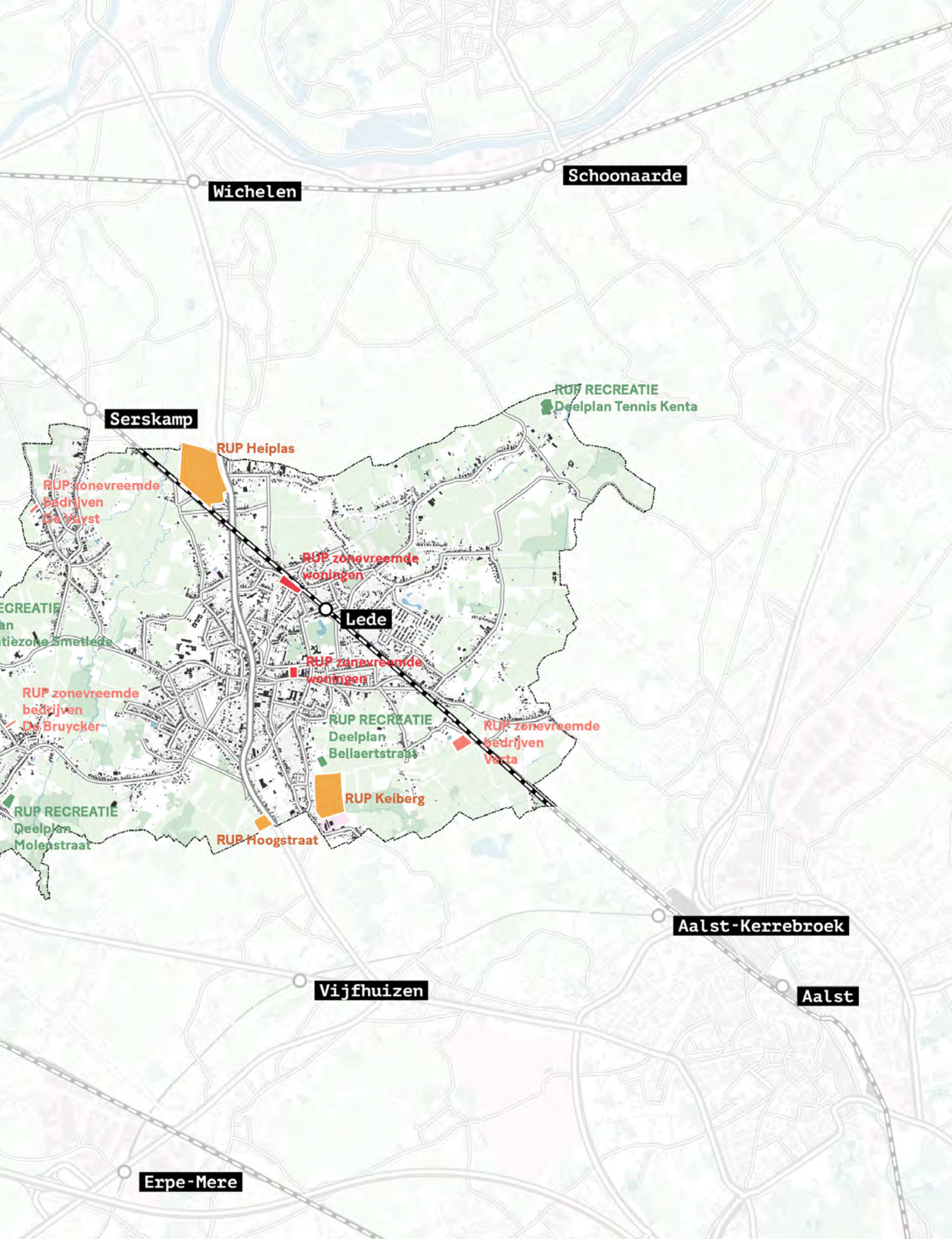
Ambities

- Een vermindering van de uitstoot van de broeikasgassen van minstens 40% tegen 2030 (referentiejaar 2011). Dat komt overeen met 432.907 ton CO₂ of 1.555.817 MWh voor dertien gemeenten.
- Negatieve effecten van de klimaatverandering opvangen via een adaptatieplan.
- In het Klimaatplan wordt het potentieel aan hernieuwbare energie om de CO₂-uitstoot verder te verminderen ingeschat op 207.817 ton CO₂.



Gewestplan van Lede met zonering. De belangrijkste groepen in Lede zijn woongebied, agrarisch gebied en natuur.





UITKOMST DIAGNOSE

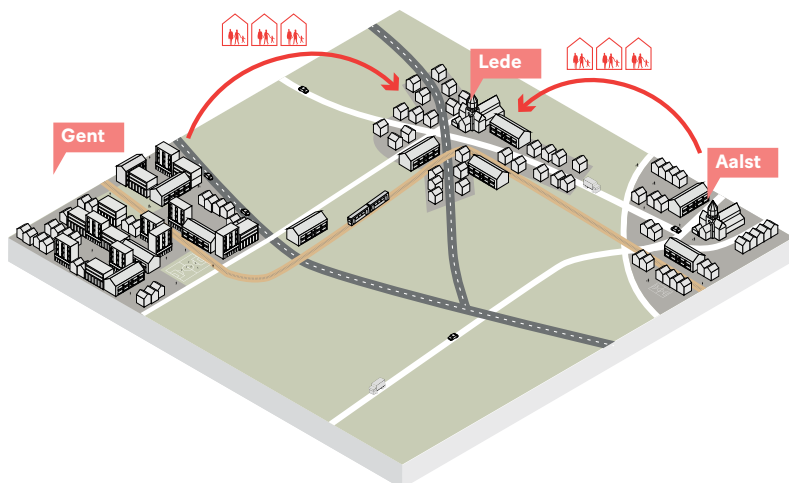
LEDE BEGRIJPEN

"Door haar **centrale ligging** ten opzichte van belangrijke centrumsteden, en de goede **verbindingen** met deze steden, is onze gemeente uitgegroeid tot een belangrijk **woongebied** waarbij het behoud van het **landelijke karakter** centraal staat.

In Lede is elke dag iets te **beleven**. Talrijke verenigingen zijn actief op allerlei domeinen waardoor er voor **elk wat wils** is. Combineer dit met de ongerepte natuur in onze gemeente, en je hebt **elke dag een goede reden om er op uit te trekken**."

- Gemeente Lede, 2019

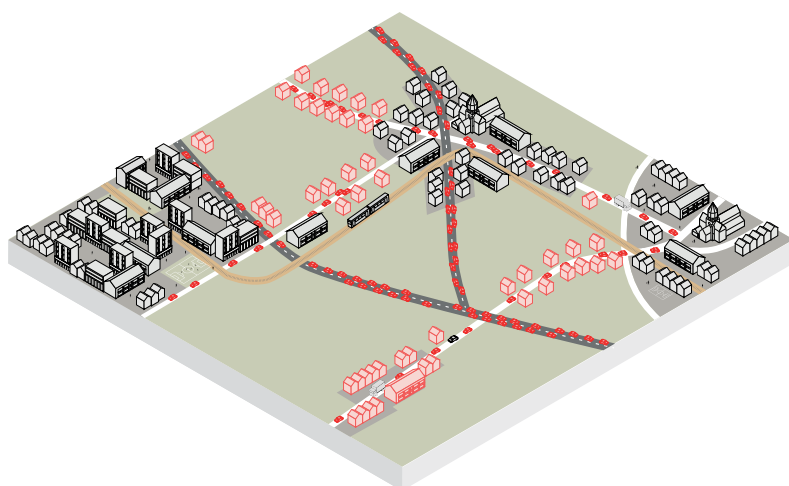
De gemeente Lede beschrijft op de eigen website al de kernkrachten van Lede, waarbij het wonen met landelijk karakter centraal staat. Tegelijkertijd vormt één van de kernkrachten - de strategische ligging in Vlaamse Ruit - ook een bedreiging voor Lede: de open ruimte wordt steeds verder versnipperd door verstedelijking. Dat raakt vervolgens de belangrijkste kernkracht van Lede: de mogelijkheid om het landelijke karakter zichtbaar aanwezig te laten blijven en daadwerkelijk te kunnen beleven.



VERSTEDELIJKINGSDRUK IN DE VLAAMSE RUIT

- Strategische ligging bij steden als Gent en Aalst
- Goede verbindingen met de E40 en via het spoor

... en dit leidt tot ...



ONDUURZAME VERSTEDELIJKING

- Lede als populaire plek om te wonen en elders te werken
- Lintbebouwing in de open ruimte met als gevolg een dominante positie voor de auto

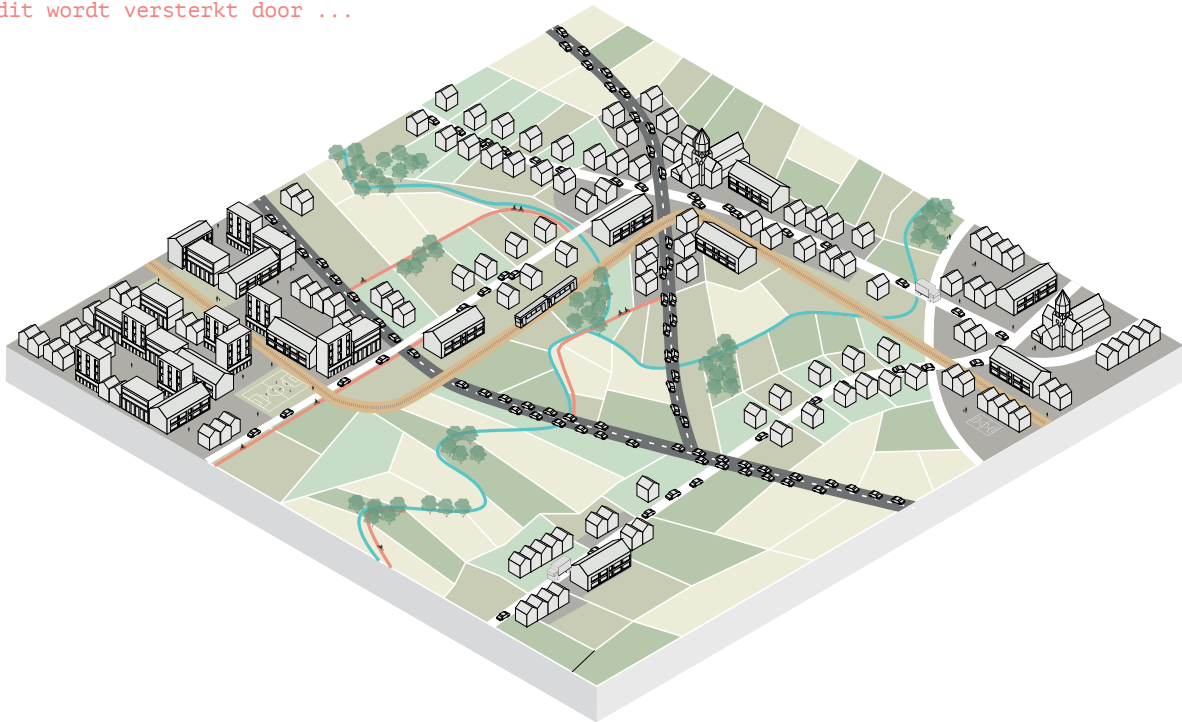
OPGAVE VOOR LEDE

De vijf thema's zijn in Lede onlosmakelijk met elkaar verbonden. Mobiliteit en de bebouwde omgeving vormen samen een uitdaging vanwege de lintbebouwing. Daar is ook de energieopgave als ruimtelijke opgave aan gelinkt, aangezien huishoudens en vervoer verantwoordelijk zijn voor het overgrote deel van de CO₂-uitstoot. Ook klimaatadaptatie, wat in Lede voor een groot deel draait om de groen-blauwe structuur in de open ruimte én in de kernen wordt zo automatisch ook onderdeel van de uitdagingen.

Daar staan de opgaven met betrekking tot de open ruimte tegenover, waarbij de noodzakelijke

koppeling tussen natuur, landbouw en recreatie centraal staat. Als gemeente moet Lede zich bewust zijn van de wederkerige relatie tussen opgaven met betrekking tot de bebouwde omgeving en opgaven voor de open ruimte. Dat betekent dat Lede op zoek moet gaan naar koppelkansen: het aansturen van stedelijke groei wordt in feite gedaan in het kader van het behoud en vrijwaren van de open ruimte. De vijf thema's dragen zo gezamenlijk bij aan het behoud en het versterken van de kernkrachten van Lede.

... en dit wordt versterkt door ...



ONTKOPPELING VAN LANDBOUW, NATUUR EN RECREATIE

- Versnippering van de open ruimte door de agrarische structuur
- Versnippering van de open ruimte door residentialisering

... en dat raakt de belevingswaarde van het landelijke karakter van Lede, door de gemeente zelf beschreven als de kernkracht.

03.

AMBITIES





3.1 AMBITIES

De kernkracht van Lede is de unieke mogelijkheid om te wonen in gemeente met landelijk karakter, maar wel centraal in de Vlaamse Ruit. De ambities bouwen voort op het behoud en de versterking van de bestaande kwaliteiten: enerzijds inzetten op kernversterking en gezonde mobiliteit, anderzijds op vrijwaring van de open ruimte met een koppeling tussen landbouw, natuur en recreatie. Zo wordt stedelijke groei aangestuurd in het kader van de open ruimte en is er sprake van koppelkansen voor de gemeente om de huidige en toekomstige ontwikkelingen in goede banen te leiden, zonder dat dat ten koste gaat van de kwetsbare kernkracht.

Om de kernkracht optimaal te behouden én te versterken, definiëren we de volgende drie ambities voor Lede:

1. MOBILITEIT: GEZONDE ÉN EFFICIËNTE MOBILITEIT TUSSEN EN IN DE KERNEN

De eerste ambitie is sterk gelinkt aan de bebouwde omgeving en het verstedelijkspatroom van Lede. Om in de toekomst gezonde én efficiënte mobiliteit aan te kunnen bieden, dient een ambitieus beleid ervoor te zorgen dat actieve modaliteiten (fiets en voetganger) bevorderd worden, terwijl de auto ontmoedigd wordt. Allereerst wordt ingezet op de knooppuntwaarde van station Lede. Het station wordt een mobiliteitshub, wat inwoners de mogelijkheid biedt om op een duurzame en efficiënte manier te pendelen. Daarvoor is het verbeteren van de first en last mile - met name voor de voetganger en fietser - essentieel. In de kern Lede wordt gestreefd naar een uitgebreid traag netwerk wat de belangrijkste bestemmingen met elkaar verbindt. Op hogere schaalniveaus wordt gestreefd naar een regionaal functioneel fietsroutenetwerk, aangezien de afstanden, zeker per elektrische fiets, goed te doen zijn. Tot slot ambieert de gemeente een betere beleving van de open ruimte, zodat men daadwerkelijk actief van het landelijke karakter kan genieten. Een breed opgezet recreatief traag netwerk is daarvoor een voorwaarde.

2. KERNVERSTERKING: VAN VERDERE VERLINTING NAAR EEN DUURZAMERE VORM VAN VERSTEDELIJKING

Voor de bebouwde omgeving geldt kernversterking als de belangrijkste opgave. Zowel een afbouwstrategie voor de lintbebouwing als een verdichtingsstrategie voor de kernen zijn hier onderdeel van. Om toe te werken naar een duurzamere vorm van verstedelijking

- aangezien de CO₂-uitstoot nu vooral afkomstig is van huishoudens en vervoer - wordt geconcentreerd op de plekken met de hoogste knooppuntwaarde en het hoogste voorzieningenniveau. Daarmee krijgt de kern Lede en met name het gebied rondom het station voorrang. Het station krijgt zo niet alleen knooppuntwaarde, maar ook plaatswaarde. Om de leefbaarheid in de kernen te waarborgen, dient ten allen tijde aandacht te worden besteed aan de publieke ruimte. Met een afweging tussen ruimte voor een groen-blauwe structuur, fietsers en voetgangers versus ruimte voor verharding en de auto is hier van belang.

3. LANDSCHAP: LANDBOUWER EN HOEVEBEWONER ALS ACTIEVE BEHEERDERS VAN DE OPEN RUIMTE

De open ruimte is het belangrijkste goed van de gemeente Lede en tegelijkertijd het meest kwetsbare. Daarom worden de functies in de open ruimte gekoppeld, zodat meervoudig en intensief ruimtegebruik mogelijk wordt mét voldoende ruimte voor natuur, biodiversiteit en klimaatadaptieve maatregelen. Daarom wordt er gekozen voor een integrale verknoping van landbouw, natuur en recreatie, waarbij een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de energietransitie een tweede opgave is.

De landbouwer wordt nu al beschouwd als de meest actieve beheerder van de open ruimte. Met de hoeveelheid grasland en de hoevebewoner die hier paarden houdt, worden de landbouwer en hoevebewoner samen beheerders van de open ruimte. Zo zal open ruimte niet meer stilzwijgend verloren gaan door versnippering, maar krijgen deze beheerders een brede rol wat betreft de uitdagingen en waarden die op de open ruimte rusten. Daarbij worden ze uiteraard ondersteund door diverse programma's en strategische projecten.



3.2 VAN AMBITIES NAAR EEN TRANSITIEAGENDA

AMBITIE

REGIONAAL

1. Mobiliteit: gezonde én efficiënte mobiliteit tussen en in de kernen

1. Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk vervolledigen in de gemeente met nadruk op routes richting station Lede. PR

2. Recreatief traag netwerk voor een beleefbaar landschap met nadruk op de beekvalleien. PR

2. Kernversterking: van verdere verlinting naar een duurzamere vorm van

6. Afbouwstrategie lintbebouwing: open ruimte corridors vrijwaren van bebouwing. PR

7. Warmtenetten creëren met restwarmte uit de omliggende gemeenten bij een rendabele dichtheid binnen de kernen. PR

3. Landschap: landbouwer en hoevebewoner als actieve beheerders van de

13. Ecologische corridors (verder) ontwikkelen (gestroomlijnd landschap). PR

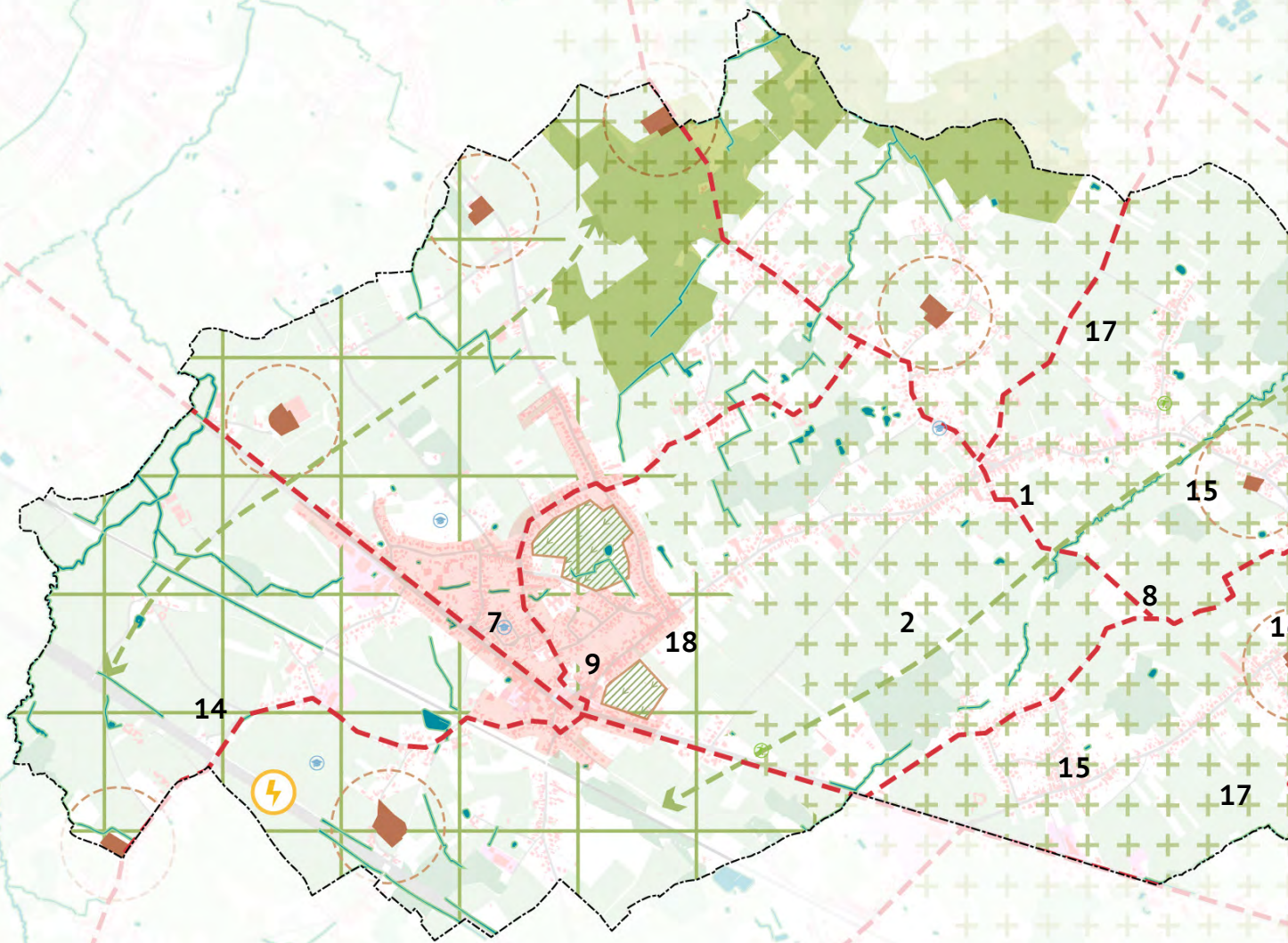
14. Open ruimte inzetten als energielandschap volgens het regionaal klimaatplan: landschappelijke inpassing van windturbines en het benutten van biomassa. PR

SP Strategisch project
PR Programma

GEMEENTE	SITE(S)
3. Hiërarchie in het wegennetwerk: focus op plek voor de fietser op N-wegen in combinatie met een circulatieplan voor Lede en Oordegem, inclusief een verlaging van het snelheidslimiet en meer ruimte voor fiets en voetganger. PR	4. Stationsomgeving als mobiliteitshub met first en last mile voorzieningen: meer ruimte voor fiets, voetganger en OV. SP
	5. Kern Lede: ruimtelijk-functionele aansluiting centrum - station - schoolomgevingen voor traag verkeer met uitbreiding fietsstratennetwerk en ruimte voor voetganger en fietser bij spoorwegovergangen. SP
verstedelijking	
8. Getrapte strategie (afbouw- en verdichtingsstrategie): gestroomlijnd landschap > bouwstop buiten de kernen > integrale bouwverordening. PR	11. Ontwikkeling hoogwaardige, groene openbare ruimte rondom bibliotheek Lede met ruimte voor nieuwe culturele voorzieningen en een sterkere verbinding met de Markt. SP
9. Verharding systematisch vervangen door een groen-blauw netwerk, inclusief aandacht voor waterbuffering op publiek en privaat domein. PR	12. Stationsomgeving verder ontwikkelen als bestemming met een hogere dichtheid en voorzieningen. SP
10. Centrumzone Lede: definiëren en ambities vaststellen m.b.t. verdichting. SP	
open ruimte	
15. Landbouwer en hoevebewoner aanwijzen voor natuur- en waterbeheer in de open ruimte met loskoppeling landbouwgrond en groen-blauwe dooradering. PR	17. Het project 'Gestroomlijnd Landschap' in de valleien van de Molenbeek en de Serskampsebeek koppelen aan concrete doelen voor landbouwers en hoevebewoners, incl. vrijwaring van bebouwing. SP
16. Beleefbaar landschap vergroten door plattelands- en hoevetoerisme te stimuleren rondom de kernen. PR	18. CSA voor een lokaal karakter rondom de kernen, in de vorm van landbouwparken. PR

04.

TRANSITIEAGENDA

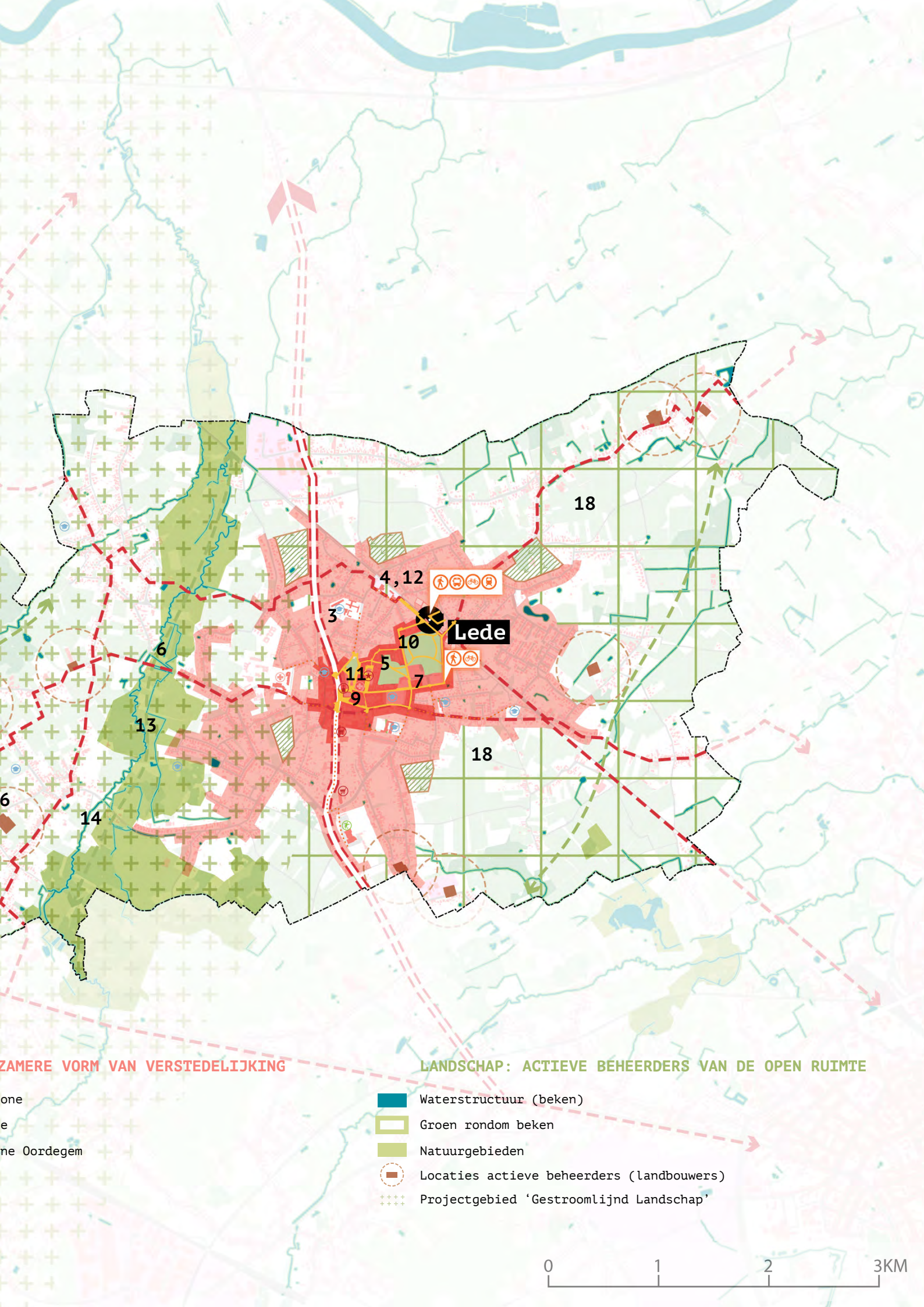


MOBILITEIT: GEZONDE EN EFFICIËNTE MOBILITEIT

-  Netwerk voor fietsers en voetgangers in kern
-  Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk
-  Recreatief traag netwerk

KERNVERSTERKING: NAAR EEN DUURZAME KERN

-  Eerste keus voor verdichting: centrum
-  Tweede keus voor verdichting: kern
-  Derde keus voor verdichting: centrum



4.0 FUNDAMENTALS

Om de transitieagenda te realiseren ligt een aantal fundamentele principes aan de programma's en strategische projecten ten grondslag. Gezien het feit dat veel ontwikkelingen in Lede sterk aan elkaar gerelateerd zijn - wat neerkomt op wederkerige relaties tussen de thema's uit de diagnose - bouwen we de transitieagenda op vanuit het hoofdprincipe van koppelkansen. De principes worden dan ook aan de hand van deze koppelkansen besproken.

VAN 4 THEMA'S NAAR 3 AMBITIES

Vanuit de diagnose komen vier thema's naar voren (regelgeving en publiek ondernemerschap daar gelaten). De diagnose heeft aangetoond in hoeverre de thema's gelinkt zijn, waarbij het draait om het feit dat verstedelijking voor een groot deel de druk op de open ruimte bepaalt. Dat betekent dat de ambitie 'Kernversterking' een voorwaarde is voor de ambitie met betrekking tot de open ruimte. Oftewel: programma's en strategische projecten voor de bebouwde omgeving worden uitgevoerd *in het kader van* het behoud en versterking van de open ruimte, wat essentieel is voor de kernkracht van Lede.

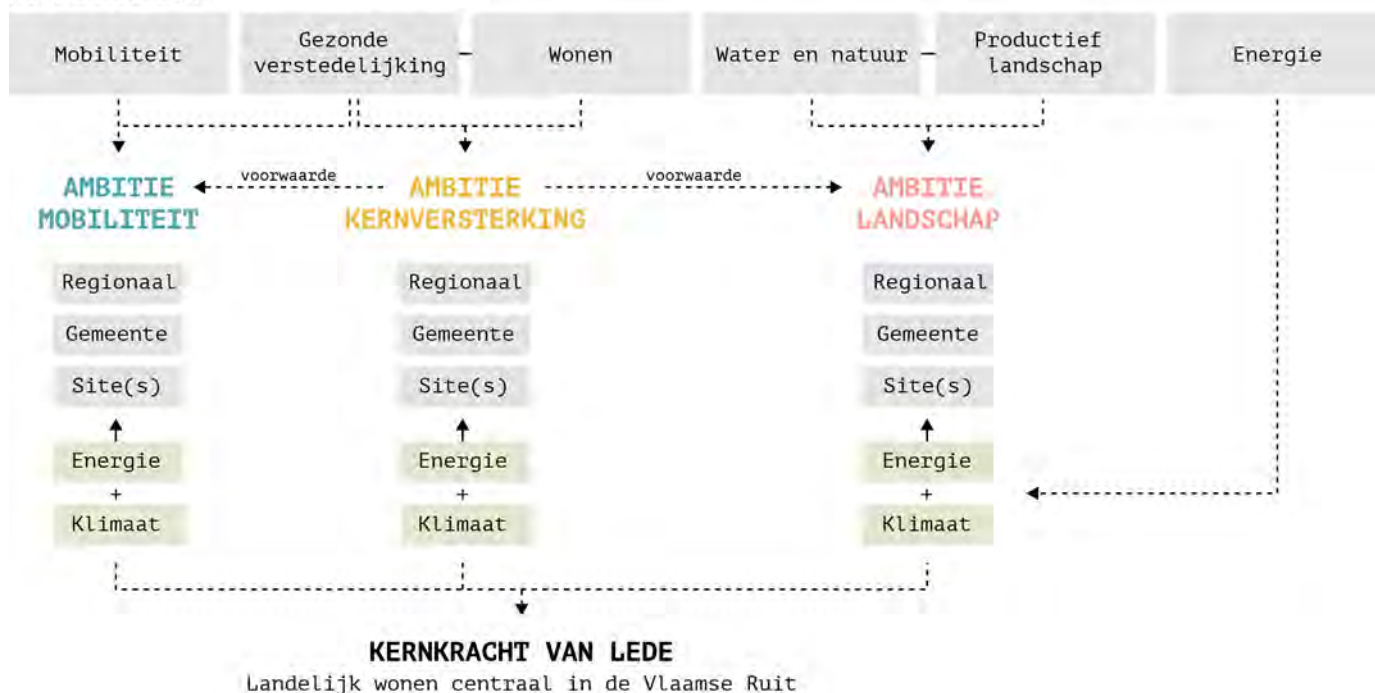
Tegelijkertijd geldt dat het mobiliteitssysteem vooral te verklaren is door het verstedelijkingspatroon met de grote hoeveelheid lintbebouwing. Om het mobiliteitssysteem structureel te kunnen veranderen, moet wederom eerst naar de bebouwde omgeving worden gekeken.

Tot slot geldt dat Lede een gemeente met een beperkte omvang is en al op regionaal schaalniveau samenwerkt op het gebied van energie en klimaatadaptatie. Omdat voor Lede geldt dat de energieopgave grotendeels een ruimtelijke opgave is - de CO₂-uitstoot is immers grotendeels afkomstig van huishoudens en vervoer - is ervoor gekozen om dit thema geen aparte ambitie te geven, maar onderdeel te laten zijn van de overige drie ambities. Doelstellingen op het gebied van energie en klimaatadaptatie zitten in de programma's, strategische projecten en quickwins op verschillende schaalniveaus verwerkt.

KERNVERSTERKING ALS VOORWAARDE

Voor de bebouwde omgeving gelden in feite twee strategieën: een afbouwstrategie en een verdichtings-

KOPPELKANSSEN



strategie. Het uiteindelijke doel van beide strategieën is echter wel hetzelfde: kernversterking en daarmee vrijwaring van bebouwing in de open ruimte.

Voor de afbouwstrategie geldt een aantal principes, wat in hoofdstuk 4.2 verder wordt toegelicht. Het gaat hier om een getrapte strategie, waarbij stapsgewijs wordt toegewerkt naar de vrijwaring van de open ruimte. Allereerst ligt de focus op het verwijderen en niet langer toestaan van omheiningen van de percelen. Vervolgens gaat een bouwstop gelden in de open ruimte en zou een actief aankoopbeleid van de gemeente gericht moeten zijn op vrijgekomen woningen. Tot slot kunnen verdere ontwikkelingen beperkt worden door de ontwikkelingsmogelijkheden te transfereren naar gebieden waar ontwikkeling gewenst is. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het instrument 'verhandelbare ontwikkelingsrechten'. Het idee is dat er een scheiding plaatsvindt tussen de ontwikkelingsrechten van een perceel en de eigendomsrechten. Hier wordt in Vlaanderen al onderzoek naar gedaan door onder andere Tom Coppens van de Universiteit Antwerpen en het wordt gezien als een mogelijkheid om Vlaanderen te ontsnipperen. Daarnaast kunnen bij nieuw gebruik of vergunningen randvoorwaarden opgelegd worden aan bijvoorbeeld de ontwikkeling van een bepaald percentage natuur of open ruimte op een kavel.

De afbouwstrategie gaat gepaard met de verdichtingsstrategie, aangezien de bevolking van Lede nog altijd groeit en de bewoners van de linten moeten worden opgevangen. Voor deze strategie moet allereerst worden afgebakend waar de toekomstige groei van de gemeente wél mag plaatsvinden. We onderscheiden daarbij grofweg vier gebieden, aan de hand van de afbakeningen centrumzone in de bouwverordening van de kernen Lede en Oordegem (zie tekening): Afbakening centrumzone Lede (1), overige woongebieden van de kern Lede (2), Afbakening centrumzone Oordegem (3), overige delen van de gemeente (4). Voor deze gebieden adviseren we diverse strategieën ten aanzien van verdichting. In het centrum van Lede moet verdichting worden gestimuleerd, zolang daarbij de karakteristieken van de kern gerespecteerd worden. Dit gebied is de zone waarin de toekomstige groei van Lede gerealiseerd moet worden. Hoogwaardige kwaliteit van publieke en private ruimte is de leidraad. De gemeente wijst enkele sleutelprojecten aan waarin de standaard wordt gezet voor de ambities die voorliggen. Een voorbeeld kan de (her)ontwikkeling van het stationsomgeving met een hogere dichtheid zijn. Voor de overige woongebieden in de kern geldt dat ook hier nog onbebouwde percelen zijn en er dus ruimte is voor verdichting.



Zones voor de afbouw- en verdichtingsstrategie met als doel kernversterking.

Aangezien de kern Lede de hoogste knooppunt-waarde en het hoogste voorzieningenniveau biedt, is dit de gunstigste plek voor verdichting en krijgt deze kern prioriteit bij de kernversterking. Zodra hier geen ruimte meer is, kan worden ingezet op kernversterking in Oordegem (3), waarbij gekeken kan worden naar het leveren van een bijdrage aan de bestaande structuur en het voorzieningenniveau. Verdichting hier krijgt nog altijd de voorkeur boven lintbebouwing. Voor zone 4 (lintbebouwing en incidentele bebouwing in de open ruimte) geldt enkel de afbouwstrategie en mag er geenszins verdicht of uitgebreid worden.

Voor alle verdichtingsoperaties geldt vervolgens ook dat dit ten alle tijden dient te gebeuren in hoge dichtheden om voorzieningen en infrastructuur te laten renderen. Er moet daarbij ook nadrukkelijk worden gezocht hoe er in combinatie met de bestaande weefsels tot een compacter en effectiever weefsel kan worden gekomen. Denk daarbij aan bijvoorbeeld aan te leggen warmtenetten waarvoor ongeveer 50 wooneenheden per hectare vereist zijn. Ook geldt voor alle operaties in de bebouwde ruimte het principe dat energetisch neutraal en circulair bouwen de norm moet zijn.

Tenslotte geldt het principe dat voor de bestaande en de te transformeren of te verdichten gebieden binnen de bebouwde ruimte steeds aandacht dient te zijn voor de publieke ruimte. Zo zou er moeten worden gewerkt aan de vergroening van het ganse publieke domein in alle bebouwde gebieden. Straten moeten steeds voldoende groen hebben binnen het profiel, bijvoorbeeld door elke vijfde parkeerplaats om te bouwen tot een groenperk met een grote boom. Deze vergroening zorgt voor meer kwaliteit, voor minder hittestress en voor het beter vasthouden van water alvorens het riool in te stromen. Ook in de kern, bijvoorbeeld op de parkeerplaats naast de kerk, moet vergroend worden, aangezien het dan een grote impact heeft op veel inwoners en voorzieningen. Ook dient voor alle grote ontwikkelingen de impact op de mobiliteit van het centrum grondig bestudeerd te worden.

MULTIFUNCTIONELE OPEN RUIMTE

Het belangrijkste fundamentele principe voor de open ruimte draait om het koppelen van landbouw, natuur en recreatie. Er zijn enkele aanwezige natuurge-

bieden, maar de open ruimte bestaat hoofdzakelijk uit grasland of agrarisch gebied. Dit terwijl hier ook biologisch waardevolle gebieden onder vallen, die nu nog onvoldoende beschermd worden. Het is de bedoeling om het natuurlijk areaal uit te bouwen en tegelijkertijd landbouwgronden te behouden. Door de landbouwer en hoevebewoner meer taken te geven op het gebied van duurzaam natuur- en waterbeheer, kunnen landbouw en natuur verder worden geïntegreerd. Daarvoor is maatschappelijk draagvlak voor nodig, dit kan via CSA in de vorm van landbouwparken worden gerealiseerd.

Naast de koppeling tussen landbouw en natuur is er ook recreatie. Recreatie is belangrijk voor Lede, omdat de beleving van het landschap juist het landelijke karakter versterkt. Tot nu toe wordt er nog weinig gebruik gemaakt van de groenvoorzieningen door Ledenaren. Om daar verandering in te brengen, zullen groengebieden toegankelijker en uitnodigender moeten worden. Er is echter altijd spanning tussen toegankelijk groen voor recreatie en ontspanning, en grotendeels ontoegankelijk groen, waar daadwerkelijk sprake kan zijn van natuurwaarde. Voor sommige (delen van) ecosystemen kan er wel degelijk sprake zijn van het toelaten van een beheersbare en niet continue bezoekersstroom, andere ecosystemen of delen daarvan zijn veel te kwetsbaar om dubbelgebruik te kunnen toestaan. Voor het bestemmen van gebieden voor natuur moet dan ook grondig onderzoek worden gedaan naar de mogelijke natuurwaarden en de kwetsbaarheid van (beoogde) ecosystemen. Op een dergelijke wijze kan er op een zinvolle wijze worden besloten welke open ruimten op welke locaties worden voorzien en hoe deze aan te takken op bestaande of toekomstige recreatieve en ecologische systemen.

Een multifunctionele open ruimte is tot slot ook een energielandschap, waarbij zorgvuldige landschappelijke inpassing van hernieuwbare bronnen centraal staat. Met name bij windmolens moet dit nauwkeurig onderzocht worden, alhoewel Lede langs de E40 goede mogelijkheden biedt. Daarnaast biedt de verknoping van landbouw, recreatie en natuur mogelijkheden om te kiezen voor klimaatadaptieve maatregelen. Streven naar de juiste waterbalans in de lagergelegen gebieden is een voorbeeld van een belangrijk doel.

EFFICIËNTE EN GEZONDE MOBILITEIT

Net als bebouwing en open ruimte legt ook mobiliteit zekere ruimteclaims op de schaarse ruimte die we hebben. Het is daarom niet meer dan logisch dat er ook op het gebied van mobiliteit nader bekeken dient te worden wat de impact is op enerzijds het ruimtegebruik en wellicht nog belangrijker, op de kwaliteit van die ruimte.

Het belangrijkste voorbeeld hiervan is de focus op de auto als de primaire vorm van mobiliteit. In de huidige vorm legt de auto echter een onevenredig groot beslag op kostbare ruimte. Niet alleen wordt de ruimte om je van A naar B te verplaatsen vaak nog alleen voor de auto ingericht zonder rekening te houden met het (samen)gebruik van die corridors door bijvoorbeeld fietsers en voetgangers. Ook worden er voor elke woning, kantoor en voorziening weer parkeerplekken voor de auto toegevoegd.

Gelet op de transities die we ten aanzien van automobiliteit reëel kunnen verwachten, is het aannemelijk dat bijvoorbeeld het aandeel deelauto's het komende

decennium fors gaat toenemen. Recente studies tonen al aan dat wanneer je voorziet in deelauto-functionaliteit binnen een plan met meerdere wooneenheden, je effectief ook de vereiste parkeernorm sterk kan reduceren. Dat kan onderdeel worden van een Integrale Bouwverordening binnen de kernen, waarbij bouwplannen verplicht een mobiliteitsvisie moeten aanleveren, die inspelen op deze nieuwe toekomstgerichte evolutie met betrekking tot mobiliteit. Zo kan er minder ruimte nodig zijn voor parkeervoorzieningen. Ook voor andere modaliteiten zijn er steeds nieuwe ontwikkelingen, zoals de elektrische fiets. Hierdoor moet ook de huidige fietsinfrastructuur nader worden bekeken.

Mobiliteit hangt sterk samen met de energieopgave, aangezien de CO₂-uitstoot grotendeels afkomstig is van vervoer. Om lintbewoners en inwoners van kernen te stimuleren om de auto te laten staan, zal er zowel gebruik moeten worden gemaakt van push factoren als pull factoren. Vrijwillig laat immers bijna niemand de auto staan. De auto kan nog gefaciliteerd worden, maar het is wel sterk aan te raden om autogebruik te ontmoedigen, actieve modaliteiten te stimuleren en in te zetten op het openbaar vervoer voor lange afstanden.



4.1 MOBILITEIT: GEZONDE ÉN EFFICIËNTE MOBILITEIT TUSSEN EN IN DE KERNEN

De eerste ambitie is sterk gelinkt aan de bebouwde omgeving en het verstedelijkspatroom van Lede. Om in de toekomst gezonde én efficiënte mobiliteit aan te kunnen bieden, dient een ambitieus beleid ervoor te zorgen dat actieve modaliteiten (fiets en voetganger) bevorderd worden, terwijl de auto ontmoedigd wordt. Allereerst wordt ingezet op de knooppaarde van station Lede. Het station wordt een mobiliteitshub, wat inwoners de mogelijkheid biedt om op een duurzame en efficiënte manier te pendelen. Daarvoor is het verbeteren van de first en last mile - met name voor de voetganger en fietser - essentieel. In de kern Lede wordt gestreefd naar een uitgebreid traag netwerk wat de belangrijkste bestemmingen met elkaar verbindt. Op hogere schaalniveaus wordt gestreefd naar een regionaal functioneel fietsroutenetwerk, aangezien de afstanden, zeker per elektrische fiets, goed te doen zijn. Tot slot ambieert de gemeente een betere beleving van de open ruimte, zodat men daadwerkelijk actief van het landelijke karakter kan genieten. Een breed opgezet recreatief traag netwerk is daarvoor een voorwaarde.

1. BOVENLOKAAL FUNCTIONEEL FIETSROUTENETWERK VERVOLLEDIGEN IN DE GEMEENTE MET NADRUKE OP ROUTES RICHTING STATION LEDE (PR)

De provincie Oost-Vlaanderen is bouwheer van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk - een netwerk van fietssnelwegen die Oost-Vlaamse steden en economische knooppunten met elkaar verbinden. Het gaat hier om ruime, afgescheiden en dus veilige fietspaden. Dat maakt het mogelijk voor fietsers om veilig en comfortabel te fietsen. Dit netwerk doorkruist ook Lede, waar de nadruk ligt op de verbindingen met Aalst en Gent, al dan niet via het station van Lede. Het is voor de gemeente van groot belang om autogebruik te ontmoedigen en mensen te stimuleren te fietsen naar school of werk. Hoewel enkele delen van het netwerk al voldoen aan de eisen, zijn er nog enkele missing links of delen die nog niet aan de eisen voldoen, wat in feite quickwins voor de gemeente Lede zijn.

Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk is een regionaal project, vanwege het gemeente overschrijdende karakter. Wel kan dit netwerk worden aangevuld met lokale functionele fietsroutes, waarbij de nadruk nog sterker ligt op de first en last mile bij het station Lede. De gemeente moet zich bewust zijn van nieuwe technologieën en ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, zoals de elektrische fiets. Dat vraagt om

een ambitieus ruimtelijk beleid, waarbij ook de huidige fietsinfrastructuur wordt nagelopen op beperkingen. Zo kan het groeiend aantal (elektrische) fietsgebruikers worden opgevangen en wordt het potentieel aan nieuwe gebruikers aangesproken (zie 4.4.1 en 4.4.11).

2. RECREATIEF TRAAG NETWERK VOOR EEN BELEEFBAAR LANDSCHAP MET NADRUKE OP DE BEEKVALLEIEN (PR)

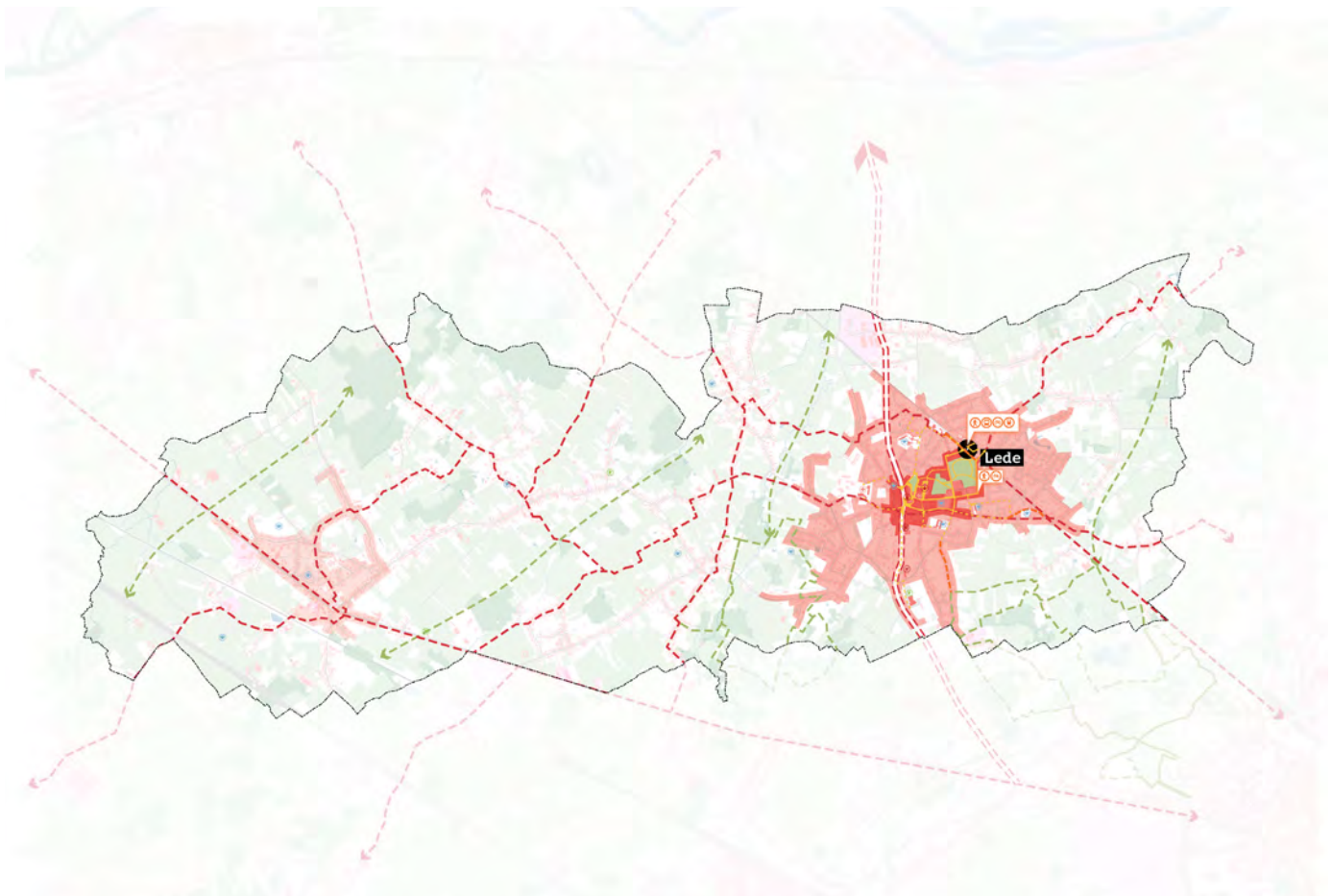
Naast een functioneel fietsroutenetwerk is er ook behoefte aan de uitbreiding en versterking van een recreatief netwerk voor voetgangers en fietsers. Er lopen al enkele routes vanuit de kernen richting bijvoorbeeld Honegem, de Geelstervallei en de Serskampse bossen, maar toch blijkt dat slechts eenderde van de Ledenaars minstens een keer per maand gebruik maakt van de groenvoorzieningen. Door het netwerk nadrukkelijk aanwezig te laten zijn en door de wandel- of fietstocht al in de kern, in plaats van aan de rand van de kern, te laten beginnen, komt de kernkracht van Lede - het wonen met landelijk karakter - beter tot uiting. Daarnaast draagt het ook bij aan Lede als een gezonde gemeente, waarbij actieve modaliteiten worden gestimuleerd (zie 4.4.1, 4.4.3, 4.4.4 en 4.4.5).

3. HIËRARCHIE IN HET WEGENNETWERK: FOCUS OP RUIMTE VOOR DE FIETSER EN VOETGANGER (PR)

In de kernen zijn de N-wegen de primaire wegen, waarna er nauwelijks een sterke hiërarchie volgt. Het gevolg is dat veel straten gedomineerd worden door de auto, zowel qua snelheidslimiet als ruimte. Door profielen anders in te delen en snelheidslimieten op drukke wegen te verlagen - met aandacht voor ontharding - kan er meer ruimte worden vrijgemaakt voor fietsers en voetgangers, wat bijdraagt aan het bevorderen van deze actieve én duurzame vormen van vervoer. Ook het verlagen van het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de kernen maakt ruimte beschikbaar voor voetgangers, fietsers en het groen-blauwe netwerk.

Binnen dit programma vallen ook enkele quickwins, zoals het verlagen van de snelheidslimiet of iedere vijfde parkeerplaats vervangen door een groenstrook met een boom (zie 4.4.8 en 4.4.11).

4. STATIONSOMGEVING ALS MOBILITEITSHUB MET FIRST EN LAST MILE VOOR-



- Netwerk voor fietsers en voetgangers in kern
- Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk
- Recreatief traag netwerk

ZIENINGEN: MEER RUIMTE VOOR FIETS, VOETGANGER EN OV (SP)

De stationsomgeving biedt nu een groot aantal parkeerplaatsen, wat inwoners van Lede én mensen van buiten de gemeente aanmoedigt om naar het station te rijden per auto, om vervolgens met de trein naar één van de centrumsteden af te reizen. Door te investeren in first en last mile voorzieningen, zoals deelfietsen, fietsenstallingen, voldoende ruimte voor fietsers en voetgangers, wordt het aantrekkelijker om te voet of op de fiets naar het station te reizen. Ook dient er meer ruimte voor de bus te worden gereserveerd, zodat het station gaat dienen als een mobiliteitspunt. Met de toevoeging van voorzieningen en verdichting rond het station gecombineerd met een kwaliteitsimpuls in het openbaar gebied, wordt niet alleen de knoopwaarde, maar ook de plaatswaarde verder versterkt. Onder dit project vallen vele quickwins, zoals de eerder genoemde fietsvoorzieningen en veiligere oversteekmogelijkheden met gereserveerde ruimte voor fietsers en voetgangers over het spoor (Poortendriesstraat). Het station wordt

zo beter verbonden met de kern aan beide kanten van het spoor, als met de overige kernen en linten in de gemeente (zie 4.4.10).

5. KERN LEDE: RUIMTELIJK-FUNCTIONELE AANSLUITING CENTRUM - STATION / SCHOOLOMGEVINGEN VOOR TRAAG VERKEER (SP)

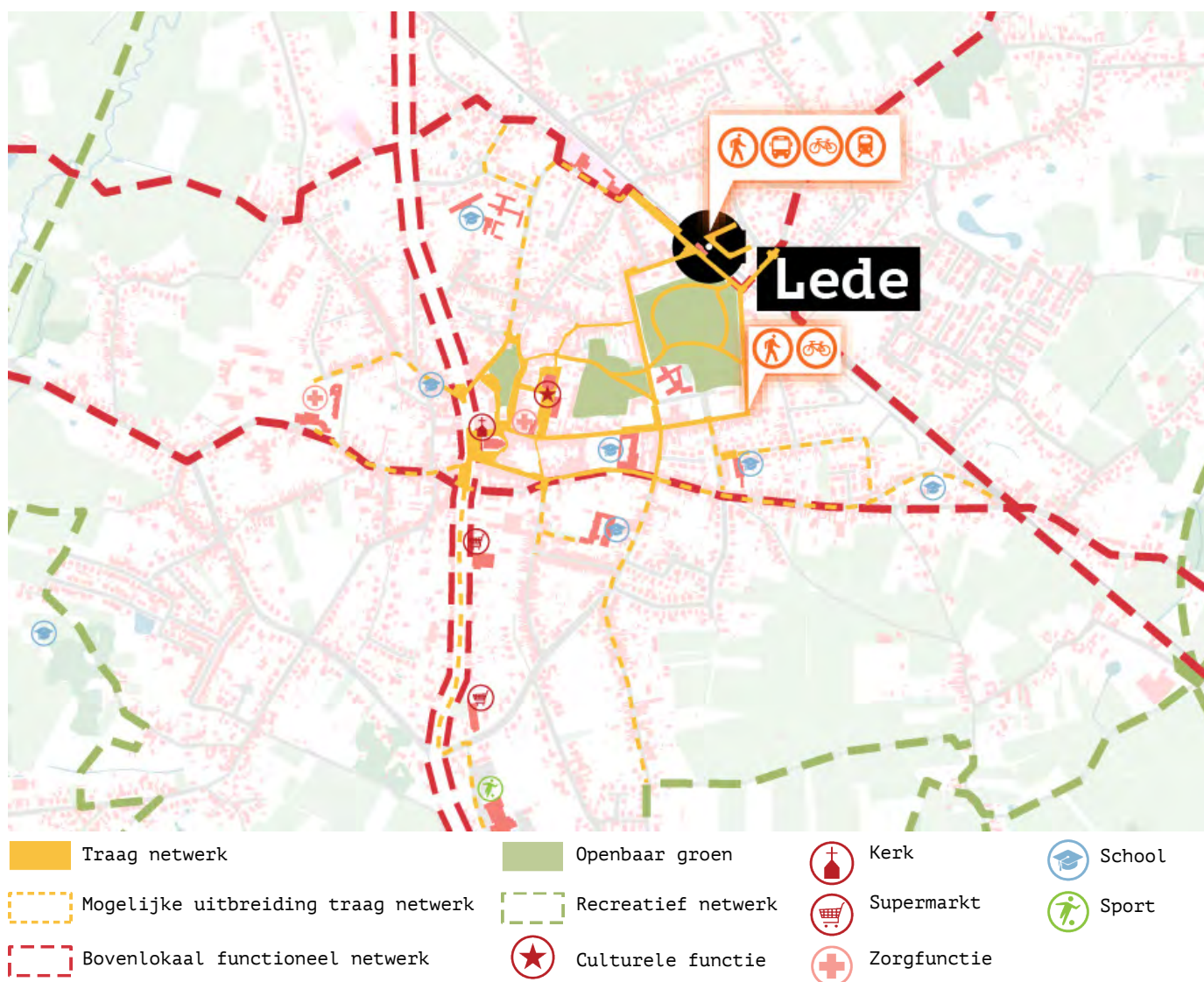
In de kern van Lede liggen veel voorzieningen met een grote aantrekkingskracht dicht bij elkaar in de buurt. Zo worden het station, de Markt, de bibliotheek en het Kasteelpark omringd door scholen en op iets grotere afstand sportvoorzieningen. Aangezien veel inwoners aangeven hun kinderen vanwege de nalatige verkeersveiligheid met de auto naar school te brengen, doet de gemeente er goed aan om ruimtelijk-functionele verbindingen tussen deze voorzieningen te creëren voor fietsers en voetgangers. Daarvoor is onder meer een uitbreiding van het fietsstratennetwerk voor nodig. Waar vanaf eind 2019 de Nieuwstraat, Kleine Ommeganglaan en de Bellaertstraat al als fietsstraten gelden (1), stellen

wij voor om hier de Markizaatstraat en de Stationsstraat aan toe te voegen (2). Daarnaast dient ook gekeken te worden naar mogelijkheden voor de Vijverstraat, Meirveld, Kasteeldreef, Olmendreef, Poortseweg, Kluisberg en Hollestraat (3). Wanneer gebouwen entrees hebben aan twee straten, kan één straat autoluw worden. Dit kan gefaseerd plaatsvinden. Om daadwerkelijk een modal shift teweeg te brengen, is het echter wel van belang om hier werk van te maken.

Als voorbeeld van fasering kan er ook gekozen worden voor schoolstraten als eerste stap richting fietsstraten. Dan worden straten met schoolingangen tweemaal per dag afgesloten voor ongeveer 30 minuten. Gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van hulp- en nutsdiensten - wordt dan niet toegelaten. De schoolingang wordt dan een levendige, veilige ontmoetingsplaats voor kinderen, ouders en schoolpersoneel (zie 4.4.10, 4.4.11, 4.4.12 en 4.4.13).



1. Principe achter de schoolstraat: een tijdelijke afsluiting voor gemotoriseerd verkeer om kinderen veilig te kunnen laten lopen en fietsen.



2. Fragment van de ambitiekaart 'Mobiliteit' voor Lede. In het centrum van Lede kan het fietsroutenetwerk nog sterk worden uitgebreid tot een netwerk dat de belangrijkste publieke voorzieningen veilig en aantrekkelijk verbindt.



3



4



5

Referentiebeelden

3. Visualisatie van een mobiliteitshub voor een studie naar mobiliteit Strandeiland Amsterdam, PosadMaxwan - Arcadis - Deloitte, 2018.
4. Wandelroutes door het groen en nieuwe bruggen in Park Groot Schijn, Antwerpen.
5. Minimale menselijke aanwezigheid in de natuur: installatie in Grebbergen, Rhenen. 2005. Landschapsarchitect: Michael van Gessel. Voorbeeld voor het samen laten komen van natuur en recreatie.

4.2 KERNVERSTERKING: VAN VERDERE VERLINTING NAAR EEN DUURZAMERE VORM VAN VERSTEDELIJKING

Voor de bebouwde omgeving geldt kernversterking als de belangrijkste opgave. Zowel een afbouwstrategie voor de lintbebouwing als een verdichtingsstrategie voor de kernen zijn hier onderdeel van. Om toe te werken naar een duurzame vorm van verstedelijking - aangezien de CO₂-uitstoot nu vooral afkomstig is van huishoudens en vervoer - wordt geconcentreerd op de plekken met de hoogste knooppuntwaarde en het hoogste voorzieningsniveau. Daarmee krijgt de kern Lede en met name het gebied rondom het station voorrang. Het station krijgt zo niet alleen knoopwaarde, maar ook plaatswaarde. Om de leefbaarheid in de kernen te waarborgen, dient te allen tijde aandacht te worden besteed aan de publieke ruimte. Met een afweging tussen ruimte voor een groen-blauwe structuur, fietsers en voetgangers versus ruimte voor verharding en de auto is hier van belang.

6. AFBOUWSTRATEGIE LINTBEBOUWING: OPEN RUIMTE CORRIDORS VRIJWAAREN VAN BEBOUWING (PR)

Door de grote hoeveelheid lintbebouwing zijn er maar weinig zichtbare grote open ruimten meer te vinden in Lede, terwijl de gemeente zichzelf aanprijst met een landelijk karakter en ongerepte natuur. Open ruimte corridors, waarvan de regionale corridor langs de Molenbeek het belangrijkste is, zijn momenteel nog niet volledig gevrijwaard van bebouwing in zowel Lede als omliggende gemeenten. Deze corridor ligt al in het projectgebied van 'Gestroomlijnd landschap', maar dit project kan worden aangevuld met dit programma. Bij de afbouwstrategie voor lintbebouwing in open corridors kan Lede samenwerken met omliggende gemeenten en de afbouw van deze lintbebouwing prioriteit geven. Zo wordt het leefgebied van flora en fauna vergroot en wordt tevens de zichtbaarheid van het landschap vergroot.

Voor deze afbouwstrategie is het belangrijk om aan te duiden welke linten prioriteit dienen te krijgen in de afbouwstrategie. Dat is hard nodig, want in de afgelopen jaren is het bebouwd oppervlak harder toegenomen dan de bevolkingsgroei (zie tabel 9).

De kaart (7) laat de linten in de gemeente zien met daarbij omkaderd de linten waar de prioriteit zou moeten liggen. Dit is gebaseerd op de open ruimte corridors in de gemeente, de biologisch waardevolle gebieden, de gewenste agrarische structuur volgens het

Structuurplan van Lede, de overstromingsgebieden en gebieden met wateroverlast en het operationeel uitvoeringsprogramma van het RSV voor de regio Scheldedender. In deze documenten wordt al gesproken over de wens voor verknoping van landbouw, natuur en recreatie. Bovendien wordt voor de oranje (kaart 8) gebieden gekozen voor het hernemen van de agrarische bestemming, het nader uitwerken van de verknoping en bosuitbreiding.

De aangeduide linten gaan weer plaatsmaken voor het creëren van grotere aaneengesloten open ruimten. De verknoping tussen landbouw, natuur en recreatie wordt in ambitie 3 verder uitgewerkt en is voortgebouwd op deze ambitie voor kernversterking. (zie ook 4.4.2 en 4.4.3).

7. WARMTENETTEN CREËREN MET RESTWARMTE UIT DE OMLIGGENDE GEMEENTEN BIJ EEN RENDABELE DICHTHEID BINNEN DE KERNEN (PR)

Om het aandeel duurzame energie te vergroten is het van belang om in te zetten op restwarmte. Warmteproducerende bedrijven of installaties kunnen worden verbonden aan warmtevragers via warmtenetten. Om de warmtetransitie in gang te zetten heeft de Provincie Oost-Vlaanderen een 'Ruimtelijk beleidsplan Warmte' opgesteld en is er in 2015 een warmtekaart gepubliceerd door het Vlaams Energie Agentschap. Voor Lede geldt dat de aanleg van een warmtenet kansrijk kan zijn met warmtekrachtkoppeling. Ook zijn er mogelijkheden met betrekking tot het onttrekken van warmte uit de iets verdere omgeving. Om dit rendabel te laten zijn, zal Lede eerst moeten inzetten op kernversterking. Wel is dit een belangrijke reden om ook daadwerkelijk te kiezen voor verdichting (zie 4.4.1 en 4.4.9).

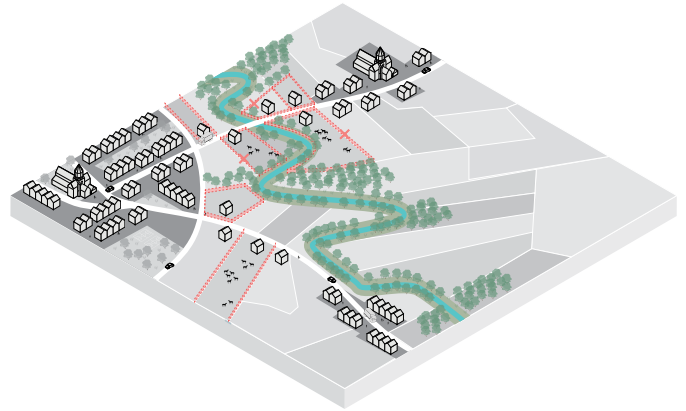
8. GETRAPTE STRATEGIE (AFBOUW- EN VERDICHTINGSSTRATEGIE): GESTROOMLIJND LANDSCHAP > BOUWSTOP BUITEN DE KERNEN > INTEGRALE BOUWVERORDENING (PR)

Op de pagina hiernaast wordt deze strategie verbeeld en de principes achter deze strategie zijn in hoofdstuk 4.0 al beschreven. De afbouw- en verdichtingsstrategie hebben samen één doel: kernversterking. Vervolgens geldt dat het op deze manier aansturen van

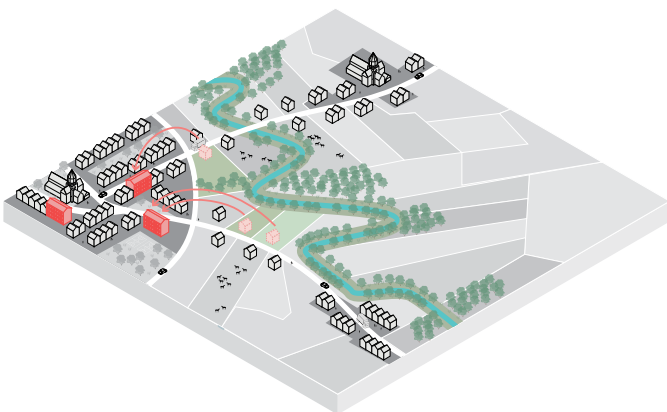
GETRAPTE STRATEGIE (AFBOUW- EN VERDICHTINGSSTRATEGIE)



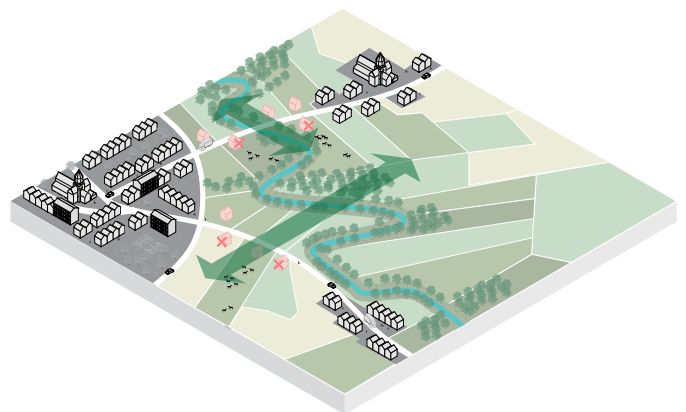
1. **Huidige situatie:** de kernen in Lede zijn grotendeels verbonden door wegen met continue lintbebouwing. Ook de regionale ecologische corridors, zoals de Molenbeekvallei, worden doorrruist door lintbebouwing.



2. **Afbouwstrategie (stap 1):** allereerst kunnen er instrumenten worden ingezet om de mogelijkheden voor hekwerken rondom gronden en schuilhokken voor paarden te beperken. Door landbouwgrond en bebouwing los te koppelen, kan er gestreefd worden naar een aaneengesloten groen-blauw netwerk langs de randen van percelen.

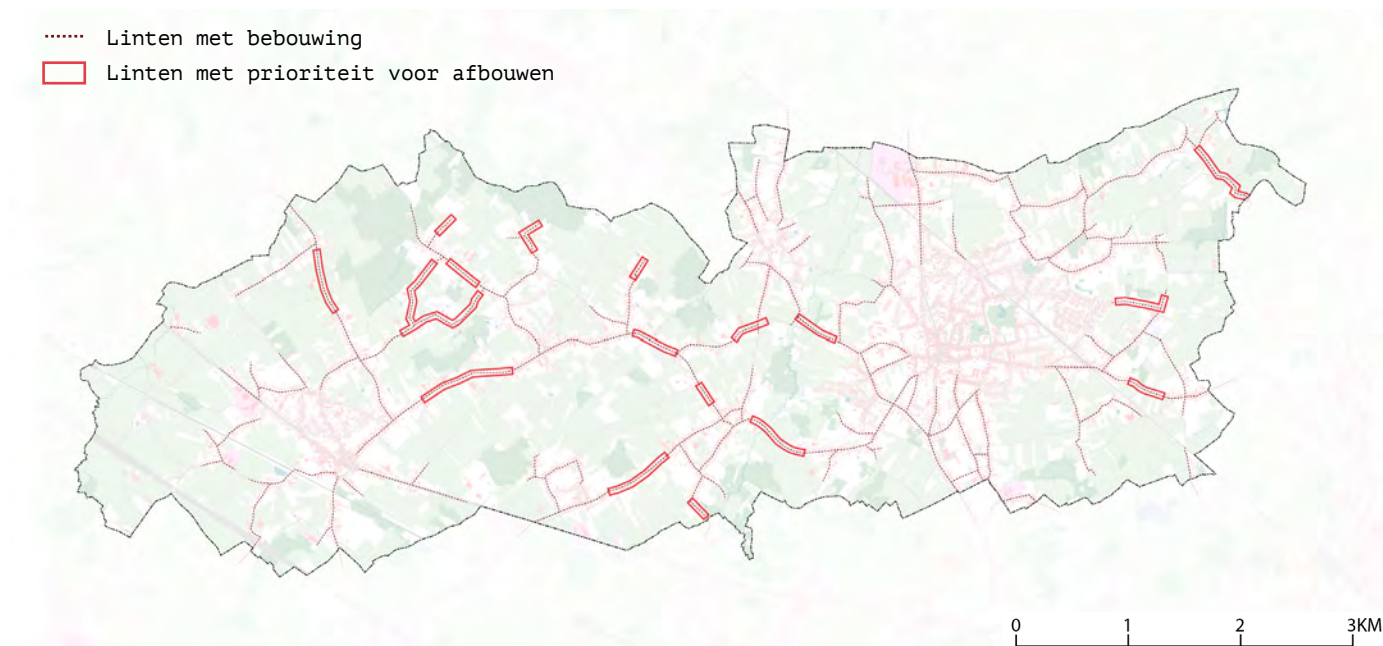


3. **Afbouwstrategie (stap 2):** de volgende stap is om een bouwstop buiten de kernen af te kondigen. In feite gaat het hier om alle bebouwing buiten de afbakening van de centrumzones. Met verdichting van de kernen betekent het wel dat er een update van de integrale bouwverordening moet komen.



4. **Afbouwstrategie (stap 3):** Met de vrijwaring van bebouwing in de open ruimte en de verdichte kernen kan er opnieuw gestreefd worden naar continue ecologische corridors en een gestroomlijnd landschap op boven-lokaal schaalniveau. Overgebleven bebouwing of percelen met bouwrechten kunnen via verhandelbare bouwrechten worden 'overgeplaatst' naar de kernen.

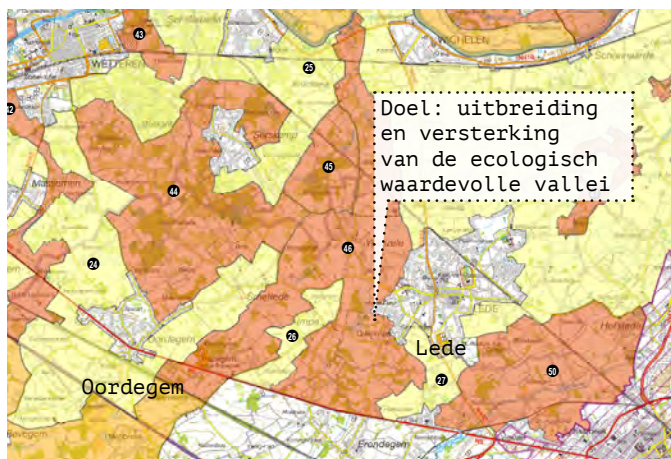
- Linten met bebouwing
- Linten met prioriteit voor afbouwen



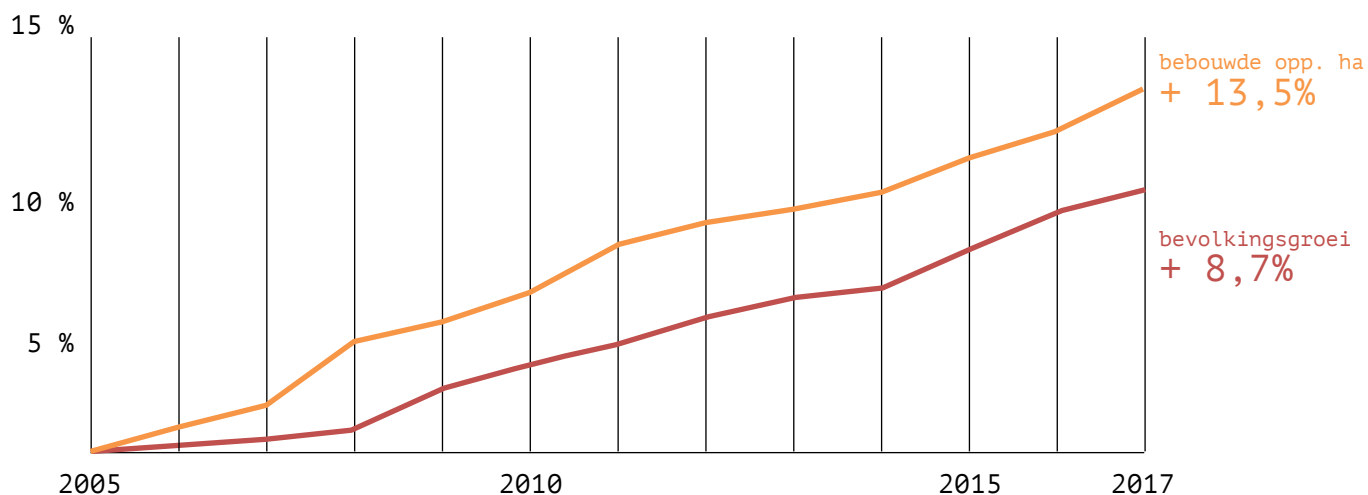
5

stedelijke groei in feite gebeurt in het kader van het behoud en de vrijwaring van de open ruimte. Door de strategie trapsgewijs op te zetten, is er voldoende tijd om de uitkomsten van de Vlaamse onderzoeken mee te nemen en instrumenten te ontwikkelen of juist te herzien, waaronder de verhandelbare ontwikkelingsrechten. Wel dient de gemeente Lede een ambitieus beleid hiervoor uit te rollen en is een afwachtende houding niet op zijn plaats.

Een kanttekening bij het instrument van verhandelbare ontwikkelingsrechten is dat er wel voldoende balans tussen vraag en aanbod moet zijn, omdat er anders bijvoorbeeld ruimtelijke inflatie kan optreden. Daarnaast wordt er met dit instrument open ruimte omgezet in te bebouwen ruimte, weliswaar op een meer strategische plek. Met de hoeveelheid onbebouwde percelen en de bevolkingsprognoses zijn voorlopig echter voldoende percelen beschikbaar in de zones waar het best verdicht kan worden.



6



7



8



9



10



11

Referentie- en kaartbeelden

5. Uitwerking afbouwstrategie: delen van linten krijgen prioriteit.
6. Overzichtskaart gebieden operationeel uitvoeringsprogramma AGNAS, volgens RSV (2008)
7. Toename bebouwd oppervlak vs bevolkingsgroei. Gemeente in Cijfers - Lede, 2018
8. Het Grotekerkplein in Rotterdam, gelegen voor de Laurenskerk, is getransformeerd tot stadspark (referentie voor SP 11).
9. Dorpsplein, Breuil-Bois-Robert, France. 2015. Espace libre.
10. Parkeerplaatsen kunnen ingebed worden in het groen. Inzinzac-Lochrist, Frankrijk, 2010, Urbicus / Jean-Marc Gaulier.
11. Pilot in Antwerpen waarbij enkele straten in vijf districten zijn omgebouwd tot tuinstraten. De straat wordt ingezet als klimaatadaptieve maatregel.
12. De groene long in Kuurne: een WUG getransformeerd tot een natuureducatief park, dankzij een bestemmingswijziging van de gemeente.
13. Leefbaarheid in de kernen: ruimte voor groen en water door lagere parkeernormen.



12



13

Voor de verdichting van de kern van Lede geldt dat het hier wel moet gaan om kwalitatieve verdichting. Vandaar dat er wordt voorgesteld om te streven naar een Integrale Bouwverordening, waarbij bij ieder project ook wordt nagedacht over de impact op mobiliteit, groen, water en de parkeernorm (zie ook 4.4.3, 4.4.14, 4.4.15 en 4.4.16).

9. VERHARDING SYSTEMATISCH VERVANGEN DOOR EEN GROEN-BLAUW NETWERK, INCLUSIEF AANDACHT VOOR WATERBUFFERING OP PUBLIEK EN PRIVAAT DOMEIN (PR)

Ondanks dat de gemeente Lede in het buitengebied is gelegen, zijn de kernen behoorlijk verhard. Uit de morfologische analyse kwam immers naar voren dat in het centrum van Lede het aandeel groen ligt op 5,7% en het aandeel water op 0,1%. Bovendien is er 78,4 m² weg per woning. Aangezien Lede nu al te maken heeft met wateroverlast tijdens forse buien, doet de gemeente er goed aan om ruimte vrij te maken voor klimaatadaptieve maatregelen. Daaronder valt het systematisch vervangen van verharding door een groen-blaauwnetwerk met specifieke aandacht voor waterbuffering. Waar de gemeente zelf maatregelen kan treffen op publiek domein, moeten grondeigenaren gestimuleerd worden hetzelfde te doen op privaat domein. Met compensatiemaatregelen of met andere eigendomsverplichtingen kan de gemeente hier invloed op uitoefenen. Binnen de kernen is het verlagen van de parkeernorm een effectieve methode en zelfs een quickwin om ruimte voor groen of water te creëren (zie 4.4.4, 4.4.11 en 4.4.12).

10. CENTRUMZONE LEDE: DEFINIËREN EN AMBITIES VASTSTELLEN M.B.T. VERDICHTING (SP)

Voor de centrumzone (uit Gemeentelijke Bouwverordening Lede) geldt dat het onderzoeksteam deze in principe wil blijven handhaven. Wel geldt dat de gemeente de site tussen de Julius de Geyterstraat en de Hoogstraat op kan nemen in de zone, alsmede het bedrijventerrein langs de Bambochtweg. Ook zijn er nog enkele gebieden rond het station te vinden met onbebouwde percelen, terwijl juist hier een hoge knooppuntwaarde en een hoog voorzieningenniveau aanwezig is. Bovendien kan de gemeente overwegen om hogere kroonlijsten toe te staan, zodat verdere kernversterking

mogelijk is. Met name rond het station kan men kiezen voor een hogere bouwhoogte. Richting de rand van de zone kunnen de huidige randvoorwaarden worden aangehouden. Langs de Spoorstraat, ten noorden van het station en in de mogelijke toekomstige centrumzone, worden al appartementen gebouwd.

Naast het aanpassen van de bouwhoogte en de grenzen van de centrumzone doet de gemeente er goed aan om te kiezen voor een Integrale Bouwverordening. Bij nieuwe bouwplannen moet er een duidelijke interactie zijn met de publieke ruimte. Afstemming is noodzakelijk voor wat betreft de hoeveelheid gereserveerde ruimte voor een groen-blaauw netwerk, de druk op het mobiliteitssysteem, de hoeveelheid ruimte voor traagverkeer en de parkeernorm (zie 4.4.11).

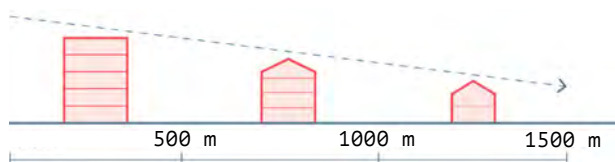
De gemeente Lede hanteert een gemeentelijke bouwverordening uit 1997, welke meerdere malen is gewijzigd in de voorbijaande jaren met de laatste wijziging in juli 2016.

De huidige bouwverordening doet uitspraken over nieuwbouw, verbouwing en uitbreidingswerken in de centra van Lede en Oordegem, en over nieuwbouw in de zones daarbuiten. De voorschriften zijn kwantitatief van aard en doen uitspraken over de kroonlijsthoogte en bouwdiepte, de helling van dakvlakken en de diepte van de achteruitbouwstrook.

Daarnaast worden voorschriften geformuleerd m.b.t. de stedenbouwkundige situatie. Dit gaat dan over de parkeernormering voor auto's en fietsen, toegelaten verharding, ect.

Bij het opmaken van bouwplannen moet rekening worden gehouden met deze bouwverordening, wat betekent dat dit beleidsdocument een zeer bepalende invloed heeft op de ruimtelijke ordening en de gebouwde ruimte van Lede. De diagnose en de ambitie voor kernversterking brengt de noodzaak aan het licht dat Lede zowel de open ruimte moet vrijwaren als de kernen moet versterken. De linten met prioriteit voor afbouwen bevatten momenteel 220 woningen. De huidige afbakening Bouwverordening in de kern van Lede bevat momenteel 52 onbebouwde percelen met een totale oppervlakte van 26.895 m². In een hoge dichtheid passend bij de kern (bijvoorbeeld 50 woningen per hectare) kan 60% van de woonlinten met prioriteit voor afbouwen worden opgevangen.

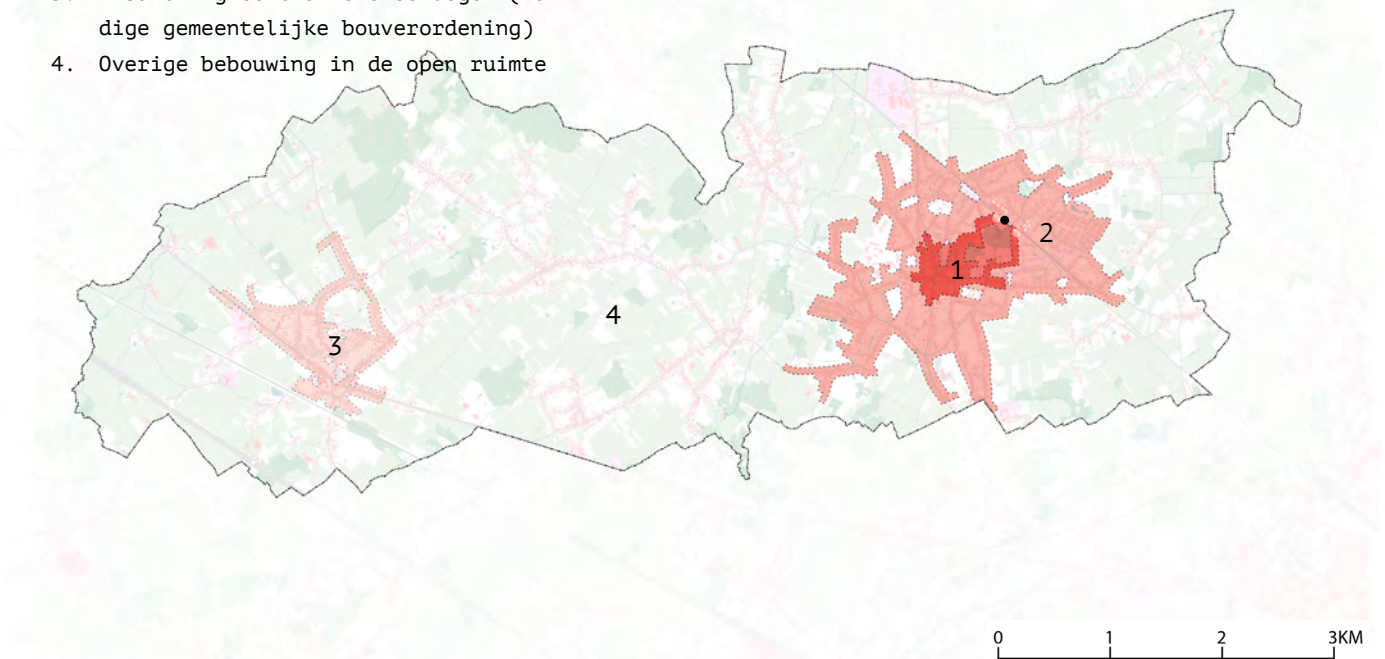
Wanneer er wordt gekozen voor kernversterking en dus een verdichtingsstrategie, is het van belang om aandacht te besteden aan het behoud van leefbaarheid binnen de kern en het aangrijpen van verdichting



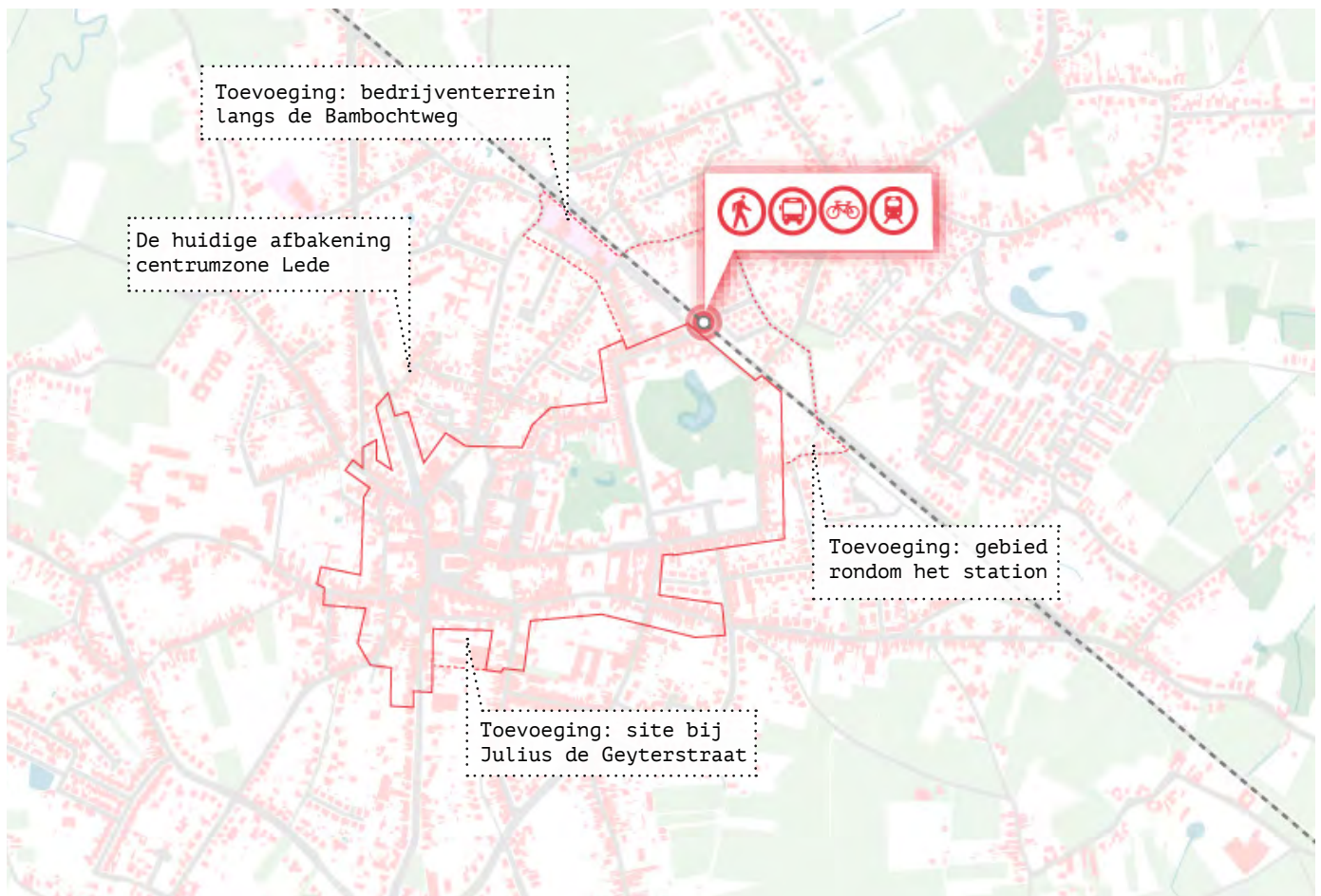
< Bouwhoogte kan toenemen richting de Afbakening centrumzone Lede

Zonering

1. Afbakening centrumzone Lede (huidige gemeentelijke bouwverordening)
2. Overig woongebied in de kern Lede
3. Afbakening centrumzone Oordegem (huidige gemeentelijke bouwverordening)
4. Overige bebouwing in de open ruimte



14. **Verdichtingsstrategie:** de prioriteit ligt bij de woongebieden met de hoogste knooppuntwaarde en het hoogste voorzieningenniveau.



15. Centrumzone Lede definiëren: voorstel voor toevoegingen aan de gemeentelijke bouwverordening afbakening centrumzone Lede.



16. Impressie van kwalitatieve verdichting in de kern van Lede met de nadruk op verdichting op locaties met een hoge knooppuntwaarde en een hoog voorzieningenniveau, zoals de stationsomgeving.

als een kans om ruimtelijke, sociale, economische en klimatologische uitdagingen integraal op te pakken. De kwantitatieve opgave moet gekoppeld worden aan de kwalitatieve opgave. Zowel een duurzame afbouw- als de verdichtingsstrategie vragen hiermee om een hernieuwde visie op de gemeentelijke bouwverordening. Het komt neer op het vertalen van de huidige gemeentelijke bouwverordening naar een integrale bouwverordening, waarbij de stedenbouwkundige voorschriften worden gewijzigd en uitgebreid. Dat is met name voor de kern van Lede noodzakelijk (zie ook 4.4.4, 4.4.8, 4.4.11, 4.4.12, 4.4.16).

In het kort is de uitdaging voor Lede om te verdichten en te vergroenen, waarbij actieve modaliteiten prioriteit krijgen ten opzichte van het autoverkeer. Het is onjuist om te denken dat in een compacte kern de kwantitatieve vraag voor bebouwing ten koste zal gaan van een kwalitatieve vraag voor met name de open ruimte. Integendeel, een dichter programma biedt een financiële basis voor hoogwaardige openbare ruimten, goede bereikbaarheidsvoorzieningen en ruimte voor groen.

Wat daarbij allereerst leidend moet zijn, is de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau. Wanneer deze beide hoge scores laten zien, zijn dit tevens de plekken waar ingezet moet worden op verdichting. De volgende stap is om in deze gebieden - met name rond het station - te kijken naar onbebouwde percelen en hiervoor een verhoging van de kroonlijsthoogte te overwegen. Juist rondom de grotere infrastructuurverbindingen, zoals het spoor en de steenweg, kan dit goed worden ingepast zonder het landelijke karakter verloren

te laten gaan. De site bij de Bambochtweg heeft een zeer hoge knooppuntwaarde vanwege de ligging op grofweg 200 meter van het station. Momenteel is dit echter een verrommeld gebied. Ook de site ten zuiden van de Julius de Geyterstraat is hiervoor geschikt. Dit is nu een behoorlijk versnipperd gebied met veel ruimte voor parkeren vanwege de aanwezige busreisorganisatie. Wel geldt hiervoor dat de afbakeningslijn moet worden aangepast. Ook moet er altijd rekening gehouden worden met de bestaande stedenbouwkundige structuren, de architectonische identiteit en de cultuurhistorische waarden. Bovendien is privacy een belangrijk thema. Voor de plint geldt echter wel dat beleving vanaf straatniveau leidend is bij het kiezen van een programma. Naast onbebouwde percelen kan overigens ook de leegstand worden geïnventariseerd en geactiveerd.

Langs drukker routes moeten wel adequate geluidsoplossingen worden gezocht. Ook geldt dat bij verdichting of inbreiding een mobiliteitsplan kan worden gevraagd, omdat de capaciteit van het bestaande netwerk niet altijd kan worden uitgebreid en het ook daardoor noodzakelijk wordt om in te zetten op actieve modaliteiten en openbaar vervoer.

Naast de verdichting op specifiek gekozen plekken en dus meer onbebouwde buitenruimte elders, moet er ook in de bestaande openbare ruimte meer ruimte worden gevrijwaard voor een groen-blauw netwerk. Dat kan onder andere door de parkeernorm te verlagen in het openbaar gebied strategisch te verlagen en door een mobiliteitspunt te realiseren bij het station. Dat past tevens binnen de visie om voorrang te geven aan actieve modaliteiten en zo de gezondheid van inwoners centraal

te stellen. Bovendien kan zo de CO₂-emissie omlaag worden gebracht, aangezien vervoer hier het grootste aandeel in heeft. Een integrale bouwverordening zou dan niet alleen een innovatieve formulering van de parkeernorm moeten bevatten, maar ook een minimaal percentage ruimtegebruik bestemd voor actieve modaliteiten.

Daarnaast kan zowel in de openbare als private buitenruimte het maximale percentage verharding omlaag worden gebracht, waardoor de buitenruimte gaat functioneren als klimaatadaptieve maatregel. Naast de straten spelen ook de grotere openbare ruimtes een sleutelrol.

Het vergroenen van het openbaar gebied zorgt voor een gezondere omgeving, draagt bij aan de sociale cohesie van de gemeenschap en zorgt voor biodiversiteit in binnen de bebouwde kernen. Wel is het van belang om in de vormgeving van de pleinen te zorgen dat deze ruimtes intensief en wisselend gebruik mogelijk maken.

Tot slot moet niet vergeten worden dat een hogere dichtheid ook veel mogelijkheden geeft voor de energietransitie. Zo wordt het mogelijk om een warmtenet aan te leggen en samenaankoop van energie en gemeenschappelijke renovatie te stimuleren. Bovendien kunnen woningen duurzaam getransformeerd of gebouwd worden. Ook daarvoor kunnen voorschriften worden opgenomen.

11. ONTWIKKELING HOOGWAARDIGE, GROENE OPENBARE RUIMTE RONDOM BIBLIOTHEEK LEDE MET RUIMTE VOOR NIEUWE CULTURELE VOORZIENINGEN EN EEN STERKERE VERBINDING MET DE MARKT (SP)

Op een zeer centrale plek in de kern Lede ligt de bibliotheek en het Gemeenschapscentrum De Volkskring. De openbare ruimte daaromheen is echter onaantrekkelijk en verhard, met name wanneer men vanaf de Markt aankomt. Hier ligt een kans om een hoogwaardige openbare ruimte te ontwikkelen met aandacht voor het hitte-eilandeffect en kunnen eventueel nieuwe culturele voorzieningen worden ontwikkeld.

Daarnaast is ook de Markt - ondanks de herinrichting - nog steeds erg verhard. De verbinding voor autoverkeer achter de Sint-Martinuskerk had beter wegge laten kunnen worden, zodat er 20% minder verharding kon zijn en ruimte voor waterbuffering (zie 4.4.12).

12. STATIONSOMGEVING VERDER ONTWIKKELEN ALS BESTEMMING MET EEN HOGERE DICHTHEID EN VOORZIENINGEN (SP)

Rondom het station zijn nog meerdere onbebouwde percelen, wat mogelijkheden biedt voor kernversterking. In feite is dit de beste plek om te versterken, vanwege de hoge knooppuntwaarde en het hoge voorzieningenniveau. Als het station verder wordt ontwikkeld tot een mobiliteitshub (SP 4), wordt het een nog aantrekkelijkere plek. Gezien de beperkte grootte van Lede zal hier geen sprake zijn van twee centra binnen een kern (zie 4.4.10).



18. Niefhout, Turnhout: een nieuw woonwijk met 300 woningen nabij het station van Turnhout. De parkeernorm is verlaagd via een contractuele mogelijkheid tijdens de vergunningsfase in ruil voor een standplaats voor deelauto's.

4.3 LANDSCHAP: LANDBOUWER EN HOVEBEWONER ALS ACTIEVE BEHEERDERS VAN DE OPEN RUIMTE

De open ruimte is het belangrijkste goed van de gemeente Lede en tegelijkertijd het meest kwetsbaar. Daarom worden de functies in de open ruimte gekoppeld, zodat meervoudig en intensief ruimtegebruik mogelijk wordt mét voldoende ruimte voor natuur en klimaatadaptieve maatregelen. Daarom wordt er gekozen voor een integrale verknoping van landbouw, natuur en recreatie, waarbij een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de energietransitie een tweede opgave is.

De landbouwer wordt nu al beschouwd als de meest actieve beheerder van de open ruimte. Met de hoeveelheid grasland en de hoevebewoner die hier paarden houdt, worden de landbouwer en hoevebewoner samen beheerders van de open ruimte. Zo zal open ruimte niet meer stilzwijgend verloren gaan door versnippering, maar krijgen deze beheerders een brede rol wat betreft de uitdagingen en waarden die op de open ruimte rusten. Daarbij worden ze uiteraard ondersteund door diverse programma's en strategische projecten.

13. ECOLOGISCHE CORRIDORS (VERDER) ONTWIKKELEN (GESTROOMLIJND LANDSCHAP) (PR)

Enkele ecologische corridors die door Lede lopen hebben betekenis op regionaal schaalniveau en/of lopen door meerdere gemeenten. Hieronder valt onder andere de Molenbeekvallei met ook het gebied rond de Serskampse beek onder. Dit valleigebied geldt als projectgebied van het provinciale project 'Gestroomlijnd Landschap'. Binnen de ambitie 'Kernversterking' wordt al ingezet op het vrijwaren van deze corridors van bebouwing; deze ambitie gaat een stap verder door ook de versnipperde stukjes natuur met een fijnmazig netwerk van landschapselementen te verbinden. Daarmee wordt tegelijkertijd aan klimaatadaptatie gewerkt. Hoewel er nu acht projectgebieden binnen de provincie zijn vastgesteld en daarvan enkel één gebied binnen de gemeentegrenzen van Lede valt, kan de gemeente soortgelijke ambities en maatregelen verder doorvoeren voor andere biologisch waardevolle gebieden. Hierbij kan gedacht worden aan het natuurgebied Honegem ten zuiden van de kern Lede en ook de Serskampse Bossen, wat ook een regionaal project kan worden. Hierbij gaat het enerzijds om het realiseren van corridors door bosuitbreiding en anderzijds kunnen corridors ook verder gerealiseerd

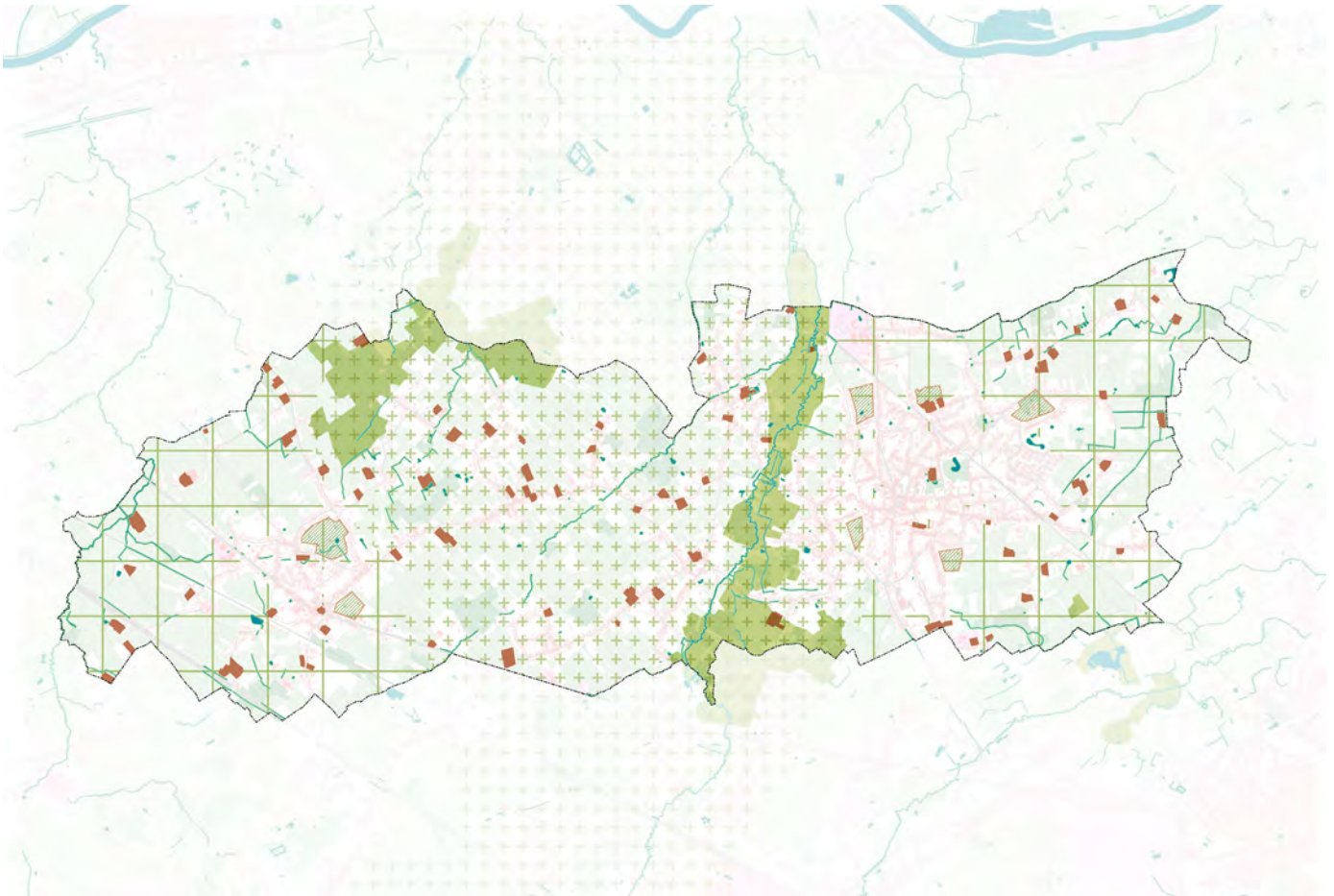
worden door kleinschalige landschapselementen. Ook het bufferen van de aanwezige kleine boskernen is van belang. Hiervoor is samenwerking met Agentschap Natuur en Bos en Natuurpunt essentieel (zie 4.4.1, 4.4.5, 4.4.6 en 4.4.7).

14. OPEN RUIMTE INZETTEN ALS ENERGIELANDSCHAP VOLGENS HET REGIONAAL KLIMAATPLAN: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VAN WINDTURBINES EN HET BENUTTEN VAN BIOMASSA (PR)

Naast het al meervoudige en intensieve gebruik van de open ruimte door onder meer landbouw, recreatie en natuur, dient het landschap tevens omgevormd te worden tot een energielandschap. Hierbij wordt wel een zorgvuldig landschappelijke inpassing vereist, zodat het samen kan gaan met het landelijke karakter van Lede. Via het Klimaatplan Zuid-Oost-Vlaanderen heeft Lede al een kansrijke regionale samenwerking opgezet. Binnen de gemeentegrenzen kan Lede in de open ruimte inzetten op biomassa, vanwege de combinatie van veeteelt en tuinbouw. Aan de rand van de kernen of in de buurt van de bron kunnen diverse punten worden opgezet waar biomassa kan worden verzameld en kan worden omgezet in elektriciteit of mogelijk biobrandstof. Dit kan dan dienen als energie voor voertuigen van landbouwers en bedrijven die ook biomassa aanleveren.

Daarnaast kan Lede ook plaats bieden aan enkele windturbines, met name langs de E40. Hiervoor heeft de provincie al een beleidskader windturbines opgesteld, waarin de zone langs de E40 ook als zoekgebied wordt aangemerkt. Ook kunnen landbouwers en hoevebewoners kiezen voor houten windmolens met een beperkte hoogte, waarvan de visuele impact minder is. Dit hoeft een minder lang traject te kosten dan bij de grotere windmolens, terwijl er wel hernieuwbare energie wordt opgewekt. Voor beide typen windmolens - met name voor de grotere windmolens - is het belangrijk om draagvlak te creëren en een participatietraject op te zetten. Zo kan de opbrengst van windmolens ook terugvloeien naar de gemeenschap.

Tot slot geldt voor alle bebouwing dat het dakpotentieel voor zonnepanelen verder kan worden benut. Hierbij is het het meest logisch om te investeren in bebouwing in de kernen dan in incidentele bebouwing in de open ruimte (zie 4.4.1 en 4.4.9).



- Waterstructuur (beken)
- Groen rondom beken
- Natuurgebieden
- Locaties actieve beheerders (landbouwers)
- Projectgebied 'Gestroomlijnd Landschap'
- Potentiële locaties voor CSA / landbouwparken

15. LANDBOUWER EN HOEVEBEWONER AANWIJZEN VOOR NATUUR- EN WATERBEHEER IN DE OPEN RUIMTE MET LOSKOPPELING LANDBOUWGROND EN GROEN-BLAUWE DOORADERING (PR)

De landbouwer is in feite nu al de meest actieve beheerder van de open ruimte met een toenemende hoeveelheid grasland met veelal paarden neemt ook de hoevebewoner een belangrijke plaats in. Samen kunnen de landbouwer en hoevebewoner hun klassieke activiteiten uitbreiden en een sterk samenwerkingsverband opzetten. Zo kunnen landbouwgronden en landbouwgebouwen losgekoppeld worden, of juist het eigendom van grond en het eigendom van landschapselementen. Zo kunnen landbouwers en hoevebewoners zich gezamenlijk inzetten voor een groen-blaauwe dooradering. Dan is

bijvoorbeeld schaalvergroting in de landbouw wel mogelijk, terwijl landschapselementen veiliggesteld worden.

Wel is het van belang dat de gemeente jonge landbouwers bijstaat bij het kopen van grond bijvoorbeeld, aangezien door de residentialisering en verpaarding van het platteland dit veel duurder is geworden. Als de gemeente of een (semi-)publieke instelling helpt gronden te verwerven, kan de gemeente deze gronden ook inzetten om bepaalde doelstellingen te halen. Zo kan landbouwgebruik in stand worden gehouden, terwijl er tegelijkertijd natuurontwikkeling plaatsvindt met bijvoorbeeld extensief beheerde houtkanten langs de randen van de gronden. Uiteindelijk komt het erop neer om zowel de landbouw als de hoevebewoner ertoe aan te zetten hun eigendommen duurzamer te beheren en hen ervan bewust te maken dat productiviteit en ecologische netwerken samen kunnen gaan (zie 4.4.6 en 4.4.7).

16. BELEEFBAAR LANDSCHAP VERGRO- TEN DOOR PLATTELANDS- EN HOEVETOE- RISME TE STIMULEREN RONDOM DE KERNEN (PR)

Om een integrale verknoping tussen landbouw, natuur en recreatie verder te stimuleren en omdat een groot deel van de open ruimte nu wordt ingenomen door grasland van hoevebewoners, is het van belang om ook de maatschappelijke inbedding van landbouw te vergroten. Dat draagt bovendien bij aan een beleefbaar landschap. Om het maatschappelijk draagvlak te vergroten kan onder andere worden ingezet op initiatieven met een rechtstreekse link met landbouw, zoals plattelands- en hoevetoeerisme. Op enkele plekken in Vlaanderen wordt dit al gedaan, bijvoorbeeld in het oostelijk deel van de Kempen. Daar worden zomeravonden met een gevarieerd programma op het platteland georganiseerd. Zo worden Ledenaars verder geprikkeld om erop uit te trekken (zie 4.4.1 en 4.4.6).

17. HET PROJECT 'GESTROOMLIJND LANDSCHAP' IN DE VALLEIEN VAN DE MOLENBEEK EN DE SERSKAMPSEBEEK KOP- PELEN AAN CONCRETE DOELEN VOOR LAND- BOUWERS EN HOVEBEWONERS, INCL. VRIJ- WARING VAN BEBOUWING (SP)

Het project 'Gestroomlijnd Landschap' beslaat een zeer groot gebied tussen Lede en Oordegem, waarin ook landbouwers en hoevebewoners - oftewel de toe-

komstige actieve beheerders van de open ruimte - zich bevinden. Het project zelf omvat al enkele doelen en maatregelen, maar dit zou verder gekoppeld kunnen worden aan concrete doelen voor beheerders. Zo kan dit gebied als eerste worden aangepakt, waarna ook de gebieden aan de west- en oostkant van de gemeenten kunnen volgen. Een voorbeeld van een concreet doel kan bijvoorbeeld een compensatiemaatregel met een verplicht percentage oppervlakte voor natuur (zie 4.4.5).

18. CSA VOOR EEN LOKAAL KARAK- TER RONDOM DE KERNEN, IN DE VORM VAN LANDBOUWPARKEN (PR)

Voor een groter maatschappelijk draagvlak van landbouw en voor een sterkere link tussen landbouw, natuur en recreatie, is korte-ketenverkoop een geschikte strategie. Dit kan gebeuren in de vorm van landbouwparken rondom de kernen. Met name peri-urbane landbouw bij de grenzen van kernen is hiervoor geschikt. Het landbouwpark wordt een innovatief park met een breed scala aan functies, opgezet vanuit een participatietraject. Alle producten van de akkers komen in de korte keten terecht. Zo wordt er een actieve relatie tussen de landbouwer en de inwoners van kernen opgezet, kan landbouwproductie behouden blijven in een gebied dat onder verstedelijkingsdruk lijdt, kunnen landbouwers een hoger inkomen genereren en wordt bijgedragen aan het landelijke karakter en de landschapsbeleving (zie 4.4.6).





2



3



4

04.08.2016 **Schrijvers en BV's lokken Kempenaars naar de boerderij**



In het oostelijk deel van de Kempen stellen zeven landbouwbedrijven op een originele manier hun deuren open. Op hun erf geven auteurs en bekende Vlamingen hun kijk op landbouw en platteland en vertellen ze over de invloed ervan op hun werk. Gedurende zeven zomeravonden gaan cultuur en landbouw elkaar op die manier vinden. "Met dit laagdrempelige programma willen we het publiek eens op een andere manier naar het erf lokken dan met het klassieke bedrijfsbezoek", zegt Wim Poelmans, coördinator van het platform voor plattelandontwikkeling in de provincie Antwerpen (RURANT).

6



5

Referentiebeelden

1. Beeld uit de offerte van 1010
Architecture Urbanism voor het
landbouwpark 'Tuinen van Stene' in
Oostende, Vlaanderen.
2. Extensief beheerde houtkanten
3. Park Groot Schijn, Antwerpen
4. Plan van het uiteindelijke ontwerp
voor het landbouwpark 'Tuinen van
Stene'. Via een traag netwerk is het
park verbonden met de kern.
5. Houten windmolens in Groningen (NL).
De windmolen is 15 meter hoog, heeft
een levensduur van >20 jaar en voor-
ziet ruim 9 gezinnen van stroom.
6. Plattelandstoerisme: zomeravonden
met schrijvers in het oostelijk deel
van de Kempen.

4.4 PUBLIEKE SLAGKRACHT

Om de projecten in de transitieagenda succesvol door te voeren is een instrumentarium voor regelgeving en handhaving noodzakelijk. Hieronder worden instrumenten beschreven waar de gemeente gebruik van kan maken. De publieke slagkracht van de gemeente omvat maatregelen die al binnen handbereik liggen, zoals het opstellen van een RUP, maar ook maatregelen waarvoor samenwerking met buurgemeenten of hogere overheden nodig is, bijvoorbeeld het realiseren van een regionale fietsroute of groenstructuur. Ten slotte is een aantal instrumenten innovatief of in ontwikkeling, zoals de planologische ruil of de verhandelbare ontwikkelrechten.

1. SAMENWERKING

Om grensoverschrijdende ambities mogelijk te maken moeten samenwerkingsverbanden opgezet worden met de buurgemeenten (bijvoorbeeld ecologische corridor van de Molenbeekvallei en de Serskampse Bossen), regio Zuid-Oost-Vlaanderen, Regionale Landschappen en Bosgroepen en met hogere overheden zoals provincie Oost-Vlaanderen (voor het bovenlokaal functioneel en recreatief fietsnetwerk), AWV en Vlaams Gewest (bijvoorbeeld de inpassing van windmolens). Waar mogelijk kan de gemeente initiatief nemen in verschillende gemeentegrensoverschrijdende projecten en ook meer baat hebben bij samenwerkingsverbanden, zoals het project 'Gestroomlijnd Landschap'.

2. WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN HERBESTEMMEN

- a) via het vergunningsbeleid;
- b) Opmaken van RUP. Aangezien dit een bestemmingswijziging betreft, is hier volgens VCRO planschade van toepassing.
- c) Zodra het (ontwerp)decreet woonreservegebieden 2019 in voege gaat kan gemeente een woonuitbreidingsgebied omzetten naar een open ruimtebestemming door middel van een gemeenteraadsbeslissing. Hiertoe zal Vlaamse Regering na uitspraak van de gemeente dan een Gewestelijk RUP opstellen en wordt planschade gedragen door Vlaamse overheid.

De woonuitbreidingsgebieden Klinkaard - Rodtstraat, Benedenstraat – Bovenstraat, Essestraat – Wijmenstraat, Nonnenbosstraat - Billegemstraat worden omgezet naar een openruimte bestemming en niet (verder) ontwikkeld. Alleen de het woonuitbreidingsgebied Ronkenburgstraat wordt gezien de ligging dichtbij het station nog niet herbestemd. Het wordt op korte termijn ook niet ontwikkeld maar kan gereserveerd worden als woonbuffer voor de lange termijn.

3. PERIFERE WOONGEBIEDEN WAARVAN DE VERDERE INVULLING NIET WENSELIJK IS OMZETTEN NAAR OPEN RUIMTEBESTEMMING

Zones die in als woongebied (of landelijk woongebied) ingekleurd zijn maar waar verdere verdichting (van bijvoorbeeld lintbebouwing of perifere kernen) of ontwikkeling niet wenselijk is, kunnen door het opmaken van een RUP omgezet worden naar een open ruimtebestemming. Aangezien dit een bestemmingswijziging betreft, is hier volgens VCRO planschade van toepassing.

4. OPEN RUIMTE CREËREN DOOR OPMAAK GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING.

Het opnemen van een doordachte groennorm, open ruimtenorm en/of verhardingsnorm in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is een belangrijk instrument voor de gemeente om kwalitatieve groene ruimte te creëren.

Daarnaast dient ook onderzocht te worden of er een ontwikkelingskost opgelegd kan worden die afgedragen wordt per m² of gerealiseerde wooneenheid aan een gemeentelijk fonds dat instaat voor een actief open ruimte beleid in het buitengebied. Uit dit fonds, aangevuld met subsidies, kunnen gronden of panden worden aangekocht op plekken waar (verdere) ontwikkeling niet wenselijk is.

5. OPEN RUIMTE VERSTERKEN DOOR OMZETTEN VAN AGRARISCH GEBIED NAAR NATUURGEBIED

Zones die in het gewestplan als agrarisch gebied zijn opgenomen maar die van strategisch belang zijn voor de realisatie van een continu natuurgebied of ecosysteem, kunnen door het opmaken van een RUP omgezet worden in natuurgebied. Aangezien dit een bestemmingswijziging betreft is hier volgens VCRO planschade van toepassing.

6. OPEN RUIMTE NETWERKEN VERSTERKEN DOOR HET STIMULEREN VAN ECOLOGISCH BEHEER VAN LANDBOUWGRONDEN

Het Vlaams Landbouwinvesteringsfonds (VLIF) ondersteunt de Vlaamse land- en tuinbouw door duurzame investeringen te stimuleren. Naast de professionele land- en tuinbouwer komen ook de voedingsindustrie, de omkaderingssector (zoals praktijkcentra), sociale instellingen en consumentencoöperaties in aanmerking voor steun. Het VLIF ondersteunt ook niet-productieve investeringen. Dit zijn investeringen die bijdragen aan het verhogen van de biodiversiteit, het verbeterd waterbeheer en het verminderen van erosie of investeringen van landbouwers die willen overschakelen naar onder andere biologische landbouw en korte-ketenlandbouw. Deze ondersteuning kan voor een meer gedifferentieerd en waardevoller landschap leiden zonder dat het ten koste gaat van de landbouwers. (bron: Instrumenten voor behoud landbouw-gebouwen en landbouwgronden; ILVO en Provincie Antwerpen; 2016)

De gemeente Lede zou in het kader van haar beleid ten aanzien van de open ruimte actief landbouwers kunnen stimuleren en ondersteunen bij het aanvragen van VLIF-steun voor hun onderneming.

7. OPEN RUIMTE NETWERKEN VERSTERKEN DOOR HET STIMULEREN VAN ECOLOGISCH BEHEER VAN PAARDENHOUDERIJEN

Vergelijkbaar aan de VLIF-steun voor het duurzaam beheer van landbouwgronden kan de gemeente (financiële) steun verlenen aan het duurzaam en ecologisch beheer van paardenhouderijen, zowel voor de professionele bedrijven als voor de recreanten.

In de technische brochure “Paardenhouderij en stedenbouwkundige vergunningen in het agrarisch gebied” (Vlaamse Overheid, beleidsdomein Landbouw en Visserij; 2014) wordt geduid op welke manier een paardenhouderij een plek kan krijgen in het agrarisch gebied. Voor de professionele landbouwbedrijven kan een beroep gedaan worden op de VLIF-steun, voor de recreatieve bedrijven en particulieren moet via gemeentelijk beleid en regelgeving het duurzaam en ecologisch beheer ondersteund en gestimuleerd worden.

8. STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING MET BETREKKING TOT PARKEERNORM MOET AANGEPAST WORDEN

De huidige parkeernormen leggen een aantal parkeerplaatsen per (type) woongelegenheden vast. Deze normen werken ontharding tegen en stimuleren juist het autobezit en -gebruik. Een nieuwe parkeerverordening moet inzetten op gebruik van alternatieve vervoersvormen (deelauto's, al dan niet elektrische deelfietsen, elektrische fiets, etc.) als eerste alternatief na openbaar vervoer.

9. STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING OPMAKEN MET BETREKKING TOT DE ENERGIE

De huidige en toekomstige EPB-regelgeving zorgt ervoor dat nieuwe projecten steeds beter presteren op energiegebied (BEN in 2021). Voor bestaande gebouwen ligt dit moeilijker. Via de verordening en een subsidieregeling dient vastgelegd te worden op welke manier ook de bestaande woningvoorraad op termijn energieneutraal gemaakt kan worden.

10. MASTERPLAN STATIONSOMGEVING LEDE

Het ontwikkelen van een hogere knoop- en plaatswaarde van de stationsomgeving Lede is een essentieel onderdeel van het toekomstig ruimtelijk beleid van de gemeente. De opmaak van het masterplan moet de kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden borgen. Het gaat hierbij onder andere over de toe te passen dichtheden, de typologische mix, de programmatische mix en verwevenheid, parkeren en duurzaamheid. Via kavelpaspoorten kunnen

kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden vastgelegd worden. Ook de beeldkwaliteit is hiervan een integraal onderdeel. De (her)inrichting van het openbaar domein en de afstemming en samenwerking tussen de verschillende kavels is de tweede pijler van het masterplan. Het plan legt enerzijds de ambitie en kaders vast voor de ontwikkelingen en is anderzijds het toetsingskader voor toekomstige initiatieven.

De randvoorwaarden voor de bebouwing binnen de contouren van het masterplan kunnen ook vastgelegd worden in een RUP wanneer dit noodzakelijk is, een andere mogelijkheid is om de gemeentelijke bouwverordening aan te passen met bijzondere regelgeving voor de stationsomgeving.

11. UPDATE BOUWVERORDENING LEDE

De kwantitatieve randvoorwaarden die opgegeven zijn in de huidige verordening moeten worden geactualiseerd en gekoppeld aan de kwalitatieve opgave van kernversterking en nieuwe inzichten inzake duurzame mobiliteit (parkeernormen, deelmobiliteit, ...). Zowel een duurzame afbouw- als verdichtingsstrategie vragen om een nieuwe visie die opgenomen moet worden in de nieuwe versie van de gemeentelijke bouwverordening. Het komt neer op het vertalen van de huidige gemeentelijke bouwverordening naar een integrale bouwverordening, waarbij de stedenbouwkundige voorschriften worden gewijzigd en uitgebreid. Ook de afbakeningen van de centrumzones zijn toe aan een update (zie hoger).

Een alternatief is om maatwerk te maken voor kleinere zones binnen de afbakening van de centrumzone en voorschriften te definiëren in de vorm van een RUP. Hiervan zijn voorbeelden in bijvoorbeeld Opwijk en Vorselaar.

De gemeente Opwijk kan hier als referentie dienen: de RUP 'wijziging van woonlagen' laat zien dat het ook in een landelijke dorpskern mogelijk is om op een verantwoorde manier hogere dichtheden te realiseren. De gemeente Opwijk heeft strategische locaties in het centrum aangewezen waar meerdere bouwlagen mogelijk zijn, zoals de stationsomgeving. Daarbij heeft de gemeente rekening gehouden met de wegbreedte, de draagkracht en de ontsluiting van de gemeente.

De gemeente Vorselaar streeft ook naar verdichting binnen het bestaande woonweefsel en heeft de 'RUP Kern' opgesteld. Ook daarvoor zijn nieuwe stedenbouwkundige voorschriften vastgesteld die de bestaande voorschriften vervangen. Hierbij is de kern verdeeld in drie deelruimtes met voor elke

deelruimte een streefwaarde voor verdichting en stedenbouwkundige voorschriften. Naast de integrale bouwverordening die gaat gelden binnen de afbakening, kan de gemeente Lede ook voor buiten de afbakening een bouwverordening opstellen. Dat kan worden aangevuld met een beeldkwaliteitsplan.

12. BEELDKWALITEITSPLAN LEDE

Nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen in de kern van Lede moeten passen binnen de toekomstvisie van de gemeente en de identiteit van de specifieke plekken. Er is een noodzaak aan een duidelijk en gedetailleerd toetsingskader dat specifieke eisen beschrijft, wat deels kan worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwverordening. In het beeldkwaliteitsplan worden deze randvoorwaarden uitgebreid beschreven en geduid. Dit plan moet goedgekeurd worden door de gemeente en dient de breed gedragen visie op de bebouwde omgeving in Lede te verbeelden. Dit plan wordt gebruikt bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.

13. HANDHAVINGSBELEID

Een slagkrachtige handhaving is belangrijk voor een goed en effectief ruimtelijk ordeningsbeleid. De opmaak van een 'Beleidsplan Handhaving Ruimtelijke Ordening' is hiervoor een krachtige tool. Hiermee kan de gemeente haar nieuwe taken inzake handhaving opnemen zoals de Vlaamse overheid die aan de gemeenten heeft toegewezen. Om effectief invulling te kunnen geven aan het handhavingsbeleid moet er ook voldoende personeel aan gekoppeld worden. De aanstelling van een handhavingsambtenaar is noodzakelijk.

14. PLANOLOGISCHE RUIL (IN ONDERZOEK)

In de instrumentenkoffer van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting is een nieuw instrument - "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" - opgenomen. Met dat instrument worden tegelijkertijd met de omwisseling van gebiedsbestemmingen, de eigenaars en gebruikers geruild, om zo tot een optimaler grondgebruik te komen. De inzet van dat instrument wordt geïntegreerd in de procedure voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan en vereist een afweging ten opzichte

van andere instrumenten, waaronder de bestaande sectorinstrumenten (planbaten/planschade). Aangezien de toepassing van het instrument ook belangrijke financiële consequenties heeft voor grondeigenaars, moet er een financieel plan worden opgemaakt in elke inrichtingsnota.

Aan de hand van pilootcases leren we samen met de VLM hoe we dat instrument kunnen inzetten en ontwikkelen we daarvoor het afwegingskader. De cases richten zich niet enkel op het openruimtegebied (VLM), maar ook op de herontwikkeling en activering van bedrijventerreinen (Agentschap Ondernemen) en de ruil van bebouwbare en niet-bebouwbare bestemmingen (Ruimte Vlaanderen - vanaf 1 april 2017: Departement Omgeving).

Dit initiatief wordt getrokken door de Vlaamse Landmaatschappij en Ruimte Vlaanderen (vanaf 1 april 2017: Departement Omgeving).

Het beleid van de gemeente Zemst kan dienen als referentie voor de gemeente Lede. De gemeente heeft net als Lede te maken met grote verstedelijkingsdruk en voorziet daarom het belang van het verlichten van de druk op de open ruimte. De gemeente wil vermijden dat de kernen via lintbebouwing aan elkaar groeien, wat ook in Lede aan de orde is. Een planologisch ruilsysteem is hier ondergebracht in het gemeentelijk RUP 'Landschappelijke Zichten', waarbij landelijk woongebied is omgezet naar bouwvrij agrarisch gebied. In de kern van Zemst is tegelijkertijd een woonzone aangewezen, waardoor het ruilen daadwerkelijk mogelijk wordt. Via onderhandse overeenkomsten over planschade en planbaten met eigenaren is de grondenruil doorgevoerd, zonder de eigenlijke verkoop van gronden. Dit is een goede methode, mits er niet veel eigenaren zijn.

Wanneer er echter wel veel eigenaren zijn, kan gebruik worden gemaakt van planologische ruil waarbij zowel de bestemming als het eigendom worden geruild. Dit instrument is opgenomen in het decreet landinrichting en een provinciale landcommissie verrekent zelf de verschillen in waardebepaling bij de ruil.

15. VERHANDELBARE ONTWIKKELINGSRECHTEN (IN ONDERZOEK)

Momenteel loopt een onderzoek naar de uitwerking van een nieuw instrument, "verhandelbare ontwikkelingsrechten" (VOR). Het idee komt overgewaaid uit de Verenigde Staten, waar een dergelijk instrument al ruime toepassingen kent.

Het wordt er vooral gebruikt om in bepaalde gebieden ontwikkelingen te beperken door de ontwikkelingsmogelijkheden te transfereren naar gebieden waar ontwikkeling gewenst is. Uiteraard kan dat instrument niet zomaar overgenomen worden; de ruimtelijke ordening is in Vlaanderen immers helemaal anders gestructureerd dan in de VS.

Zowel in de beleidsnota 2014-2019 van de minister van Omgeving als in het regeerakkoord 2014-2019 wordt dit onderzoek vermeld. Het doel van het onderzoek is na te gaan of een systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten toepasbaar is in Vlaanderen en hoe dat dan concreet kan worden vormgegeven.

Dit initiatief wordt getrokken door Ruimte Vlaanderen (vanaf 1 april 2017: Departement Omgeving) en de Vlaamse Landmaatschappij.

16. RECEPTEN VOOR KERNVERSTERKING

De focus van vernieuwing en verdichting zal liggen op de dorpskernen de komende jaren. Maatwerk is hiervoor nodig. Naast verdichting van het woningbouwprogramma zijn ook thema's als verweving van programma, inpassing van voorzieningen en reservering van ruimte voor collectiviteit en groen hierbij van belang. De gemeente heeft hier niet alle bezit om voorbeeldprojecten te starten. "De gemeente zal dus niet alleen een andere visie en aanpak moeten uitdenken, maar ook een nieuwe rol moeten aannemen om de kwaliteiten van de openheid en het groene karakter te verzoenen met de vraag voor meer bebouwde ruimte." (LaboXX).

In het "Recepten voor kernversterking" rapport van Bond Beter Leefmilieu zijn een aantal concrete oplossingen verzameld voor het verdichten van stad- en dorpscentra in Vlaamse gemeenten. Een aantal "recepten" vanuit dit document (Bron: www.bondbeterleefmilieu.be):

Recept 2. Herbestemmen van slecht gelegen woongrond;
 Recept 9. Onderbenutte verkavelingen verdichten en e-noveren;
 Recept 12. Bouwdichtheden gebiedsgericht verhogen;
 Recept 20. Autlouwe straten met een gemeenschappelijke parking aan de rand;
 Recept 22. Erfpacht: niet de kosten, wel de rechten op bouwgrond;
 Recept 25. Verkoop onder voorwaarden;
 Recept 28. De LATENT-scan: een energienet op lage temperatuur;

4.5 AANBEVELINGEN AAN HET ADRES VAN HOGERE OVEREDEN

1. HET INSTRUMENTENDECREET MOET ZO SNEL MOGELIJK AFGEROND WORDEN

Het instrumentendecreet moet de nodige tools voorzien voor overheden en andere actoren die op het terrein met ruimtelijke ontwikkelingen bezig zijn, om te komen tot realisatie van hun ruimtelijke projecten. Lede kan een innovatief ruimtelijk beleid gaan voeren dat in lijn is met de visie van de hogere overheid, maar mist de tools om dat tot uitvoering te brengen.

2. DUIDELIJKHEID OVER DE BETONSTOP

De onduidelijkheid met betrekking tot de betonstop en de invoering ervan leidt tot speculatie. De gemeente Lede wil snel overgaan tot de implementatie van haar visie op een innovatief en duurzaam ruimtelijk beleid.

3. OPZETTEN BELEID OPEN RUIMTE

De strategische doelstellingen in het beleidsplan ruimte vlaanderen zijn duidelijk: "Het bestaande ruimtebeslag beter benutten. De open ruimte maximaal vrijwaren." De ambities met betrekking tot de open ruimte moeten leiden tot 0 hectare bijkomend ruimtebeslag per dag in 2040. De gemeente onderschrijft deze ambitie maar vraagt ondersteuning bij de beleidsvorming voor deze grensoverschrijdende problematiek.

4. EEN GEZAMENLIJKE STRATEGIE VOOR VERPAARDING

De provincie Oost-Vlaanderen heeft al uitgebreid onderzoek gedaan naar verpaarding, wat ook de urgentie in de gemeente Lede heeft aangetoond. De volgende stap is echter dat de provincie samen met gemeenten werkt aan een gezamenlijke strategie om de negatieve gevolgen van verpaarding voor de open ruimte en de landbouwsector aan te pakken.

05.

BIJLAGEN

5.1 METHODOLOGISCHE NOTA | NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE

VISUALISERING DIAGRAM

Voor de visualisering van het Nightingale Rose diagram is voor elke indicator een ranking genomen van de 308 Vlaamse gemeentes. Voor een aantal parameters is met een omgekeerde ranking gewerkt. Reden hiervoor is de leesbaarheid van het diagram. Waarden meer naar buiten op de ring stellen de 'meer gunstige waarde' in ranking voor, meer naar binnen de 'minder gunstige waarde'. De gescande gemeente wordt afgebeeld in het diagram, in vergelijking met het gemiddelde van de type gemeente uit de Vrind-classificatie. Een groene kleur in de buitenschil voor een bepaalde indicator wijst dus op een waarde die gunstiger is voor de gemeente dan het gemiddelde voor gelijkaardige type gemeentes.

METADATA

Type gemeente

De opdeling in type gemeentes is gemaakt op basis van de Vrind-classificatie. De Vrind-classificatie is een ruimtelijke indeling op basis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met opsplitsing van het buitengebied op basis van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie waarbij het ruraal overgangsgebied en het ruraal gebied als platteland wordt geclassificeerd (VRIND 2004-2005).

Aantal inwoners (2018)

Bron: Statbel, 2018

Ruimtelijk rendement voor het wonen:

aantal inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017)

Bron: Statbel, kadaster

De kadastrale woongebieden zijn percelen voor appartementen, buildings en huizen en hoeves. Dit zijn dus percelen waarop een woning staat.

Percentage doorlatende oppervlakte (2012)

Bron: gemeentemonitor 2012, AIV

Bodemafdekking of bodemafdichting wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. De doorlatende oppervlakte is de gemeenteoppervlakte verminderd met de bodemafdekking of bodemafdichting

Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017)

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.

Dit is het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing op de woongebouwen.

Aantal m² open ruimte per inwoner (2017)

Bron: Statbel

Dit is de oppervlakte kadastrale oppervlakte onbebouwde percelen per inwoner.

Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijkgroen binnen 800m (2013)

Bron: gemeentemonitor 2013

Percentage van de oppervlakte biologisch waardevol groen (2018)

Bron: biologische waarderingskaart 2018

Dit is de totale oppervlakte biologisch waardevolle en zeer waardevolle natuur op de totale oppervlakte van de gemeente.

Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (%) (2017)

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%) (2017)

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Voetgangers voor school en werkverkeer (%) (2017)

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per hectare in kadastrale woongebieden in 2011-2017)

Bron: Statbel, kadaster

Dit is de groei in het ruimtelijke rendement tussen 2011 en 2017. In de meeste gemeenten is dit negatief.

Groei van het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2017-2011)

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.

CO₂-emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)

Bron: provincie in cijfers

CO₂-emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer, 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)

Bron: Vito

PV-installaties < 10 kW (Vermogen in kW per huishouden), 2016

Bron: provincie in cijfers



5.2 METHODOLOGISCHE NOTA | GIS ANALYSES

1. BODEMGEBRUIK PIECHART (1.1)

Data gebaseerd op openbare informatie van Geopunt Catalogus. Gebruikte lagen per categorie bodem:

- Beschermde natuur: Bos reservaten, Vlaamse natuurreservaten, Erkende natuurreservaten, beschermd cultuurhistorische landschappen, Hstoische permanente grasland, Beschermd habitat.
- Landbouw: Landbouwgrond percelen 2017;
- Bebouwd in woonkern: Bebouwing, selectie binnen woongebieden uit de Gewestplan;
- Bebouwd in bedrijvengebied: Bebouwing, selectie binnen laag Bedrijventerreinen;
- Bebouwd overig: bebouwing buiten de bovenstaande selecties;
- Water: Watergang;
- Wegbaan: Wegbaan;
- Spoor: Spoorbaan;
- Erf in bebouwd gebied: oppervlakte binnen woongebied die buiten alle bovenstaande categorieën valt. Deze aanname wordt empirisch getest in elke gemeente voor nauwkeurigheid.

2. MOBILITEIT BUFFERS (2.1)

2.1 Reikwijdte met de auto binnen 45 minuten, in normaal verkeer en in de spits (donderdag 17 uur). Gemeten met ArcGIS Network Analyst tool.

2.2 Reikwijdte met de fiets en elektrische fiets binnen 45 minuten. Gemeten met QGIS OSM Tools. Gemiddeld snelheid fiets 15 km/h. Gemiddeld snelheid e-fiets 25 km/h (snelheids categorie elektrische fietsen die op fietspad mogen rijden).

2.3 OV reistijden vanuit Lede in minuten. Databron: NMBS en Google.

2.4 OV buffers:

- treinstation loop- en fiets buffer: 1,5 km;
- treinstation fiets- en last mile OV buffer: 3 km;
- bushalte buffer: 250 m.

3. DAILY URBAN SYSTEM (2.1)

Data gebaseerd op Sociaal-demografische gegevens van Departement Mobiliteit & Openbare Werken, Vlaams Gewest.

Data gebruikt voor kaart:

- Instrument: Personenmodel;
- Tourfrequentiemodel hoofdtours: werk;
- Tijdstipkeuzemodel: 8 uur ochtendspits;
- Bestemmings- en vervoerwijzekeuzemodel: autobestuurder.

Deze dataselectie is representatief voor het grootste deel van de personenstromen (75 tot 90% afhankelijk van de gemeente) naar en vanuit de gemeente. Een uitgebreide analyse is ook gestudeerd, echter neemt veel tijd in beslag en verandert het resultaat niet op een belangrijke manier.

4. WERKPLAATSEN PIECHART (2.3.1)

Data gebaseerd op de Sociaal-demografische gegevens van Departement Mobiliteit & Openbare Werken, Vlaams Gewest.

Brondata gebruikt per categorie:

- Landbouw: tewerkstelling landbouw;
- Industrie: tewerkstelling industrie;
- Transport en logistiek: tewerkstelling transport en logistiek;
- Handel en diensten: tewerkstelling groot-handel, kleinhandel dagelijkse aankopen, kleinhandel wekelijkse aankopen, kleinhandel lange termijn, handel overig, hotel, restaurant, nutsvoorzieningen, financiële instellingen en verzekeringen, kunst, amusement en recreatie, andere diensten;
- Administratie: tewerkstelling administratie;
- Onderwijs: tewerkstelling onderwijs;
- Zorg: tewerkstelling ziekenhuis, gezondheidszorg.

5.3 BRONNEN

5. OVERSTROMINGSRISICO DIAGRAM (2.3.2)

Data gebaseerd op de Geopunt Catalogus lagen:

- recente overstroming;
- overstromingsgevoelig gebied 2017 (Watertoets).

6. POTENTIEEL VOOR DUURZAME ENERGIEOPWEK (2.4)

Data gebaseerd op de Hernieuwbare EnergieAtlas Vlaamse gemeenten, 2016, VITO.

6.1 Ruimtelijke randvoorwaarden windenergie - negatieve aanknopingspunten:

- Gebouwen, buffer 50m;
- Residentiële percelen, buffer 300m;
- Hoogspanningsleidingen, buffer 150m;
- Pijpleidingen, buffer 150m;
- Seveso installaties, buffer 200m;
- Rode zones Belgocontrol (DVOR, radar zones, CTR);
- Spoor- en waterwegen, primaire en hoofdwegen, buffer 50m;
- Windmolens gebouwd, buffer 500m.

6.2 Berekening van potentiële energievraag dekking door windenergie:

- 4,52 MWh/jaar per gemiddeld huishouden in Lede (in 201, Provincie in Cijfers);
- 6,5 turbine of 26.000MWh/jaar per km² (Hernieuwbare EnergieAtlas Vlaamse gemeenten).

1. BELEIDSDOCUMENTEN

- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;
- Ruimtelijk Structuurplan Provincie Oost-Vlaanderen;
- Provinciaal beleidskader windturbines;
- Ruimtelijk Structuurplan Lede;
- Mobiliteitsplan Lede;
- Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS);
- Klimaatplan Zuid-Oost-Vlaanderen;
- Strategische Visie Oost-Vlaanderen;
- 3 uitdagingen voor Zuid-Oost-Vlaanderen (SOLVA);
- PRUP, RUP en overige plannen.

2. STUDIES

- Designing the Future;
- De Lage Landen 2020-2100. Een toekomstverkenning;
- Pilootprojecten 'Terug in Omloop';
- MIRA Climate Report 2015;
- Instrumenten voor behoud landbouwgebouwen en landbouwgronden, 2016;
- Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen, VITO.

3. GIS DATA

- Catalogus Geopunt Vlaanderen;
- Webservices Geopunt Vlaanderen;
- Applicaties Geopunt Vlaanderen.

4. OVERIGE PUBLICATIES

- Agentschap Natuur en Bos (2012). Instandhoudingsdoelstellingen voor speciale beschermingszones (rapport 13);
- Agentschap Natuur en Bos (2014). BE2300044 - Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek. Managementplan Natura 2000 1.0;
- Lokale en nationale kranten;
- Jouw gemeente in cijfers - Lede, editie 2018, Statistiek Vlaanderen;
- Sociaal-demografische gegevens van Departement Mobiliteit & Openbare Werken, Vlaams Gewest.
- Bovenlokaal functionaal fietsroutenetwerk provincie Oost-Vlaanderen

